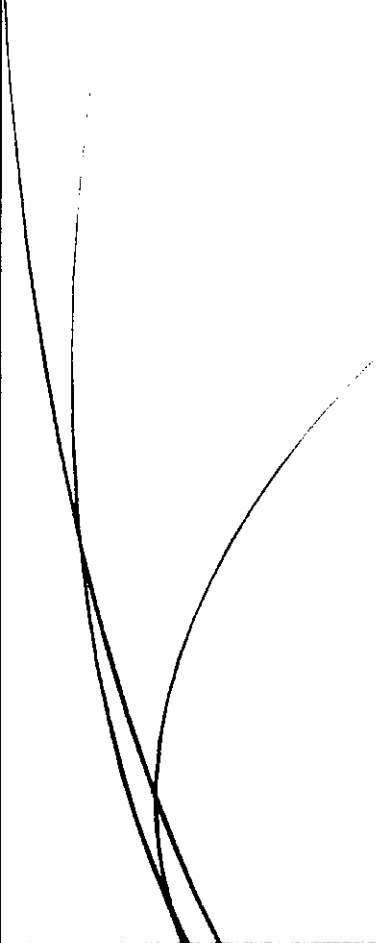


Inmobiliaria Bosque del Roble S.A.

Estados Financieros
al 31 de diciembre del 2017



INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE

Estados Financieros por los Años Terminados
Al 31 de Diciembre de 2017, 2016

INDICE:

- ↓ Estado de Situación Financiera
- ↓ Estados de Resultados Integrales
- ↓ Estados de Cambios en el Patrimonio
- ↓ Estado de Flujos de Efectivo
- ↓ Notas Aclaratorias a los Estados Financieros.

Abreviaturas usadas:

Compañía	-	INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
US \$	-	Dólares Estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IR	-	Impuesto a la Renta

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

ACTIVOS	Notas	2017 ... (en U.S. dólares) ...	2016 ... (en U.S. dólares) ...
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	316	69,972
Cuentas por Cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	4	68,738	5,300
Activos por impuestos corrientes	7	5,300	7,258
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		74,353	82,530
NO CORRIENTE			
PROPIEDADES Y EQUIPO			
Propiedades y Equipo ,Neto	5	282,905	307,970
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		282,905	307,970
TOTAL ACTIVO		357,258	390,500
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6	3,700	6,809
Pasivos por impuestos corrientes	7	3,894	15,329
TOTAL PASIVO CORRIENTE		7,594	22,138
TOTAL PASIVOS		7,594	22,138
PATRIMONIO			
Patrimonio de los socios	8	349,664	368,362
TOTAL PATRIMONIO		349,664	368,362
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		357,258	390,500

Ing. Julio Riascos/E.
Gerente General

Wendy Almache
Contadora General

Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

	Notas	2017 ... (en U.S. dólares) ...	2016
INGRESOS			
Alquiler de Maquinaria		20,589	5,600
Otros Ingresos No operacionales		<u>8,997</u>	<u>0</u>
TOTAL INGRESOS		29,587	5,600
GASTOS			
Gastos Administrativos	9	45,767	110,044
Gastos Financieros		<u>66</u>	<u>243</u>
TOTAL GASTOS		45,832	110,287
Utilidad (Pérdida) en operación		-16,246	-104,686
Impuesto a la Renta Corriente	7	<u>2,452</u>	<u>2,149</u>
Utilidad (Pérdida) Integral del Año		<u>-18,698</u>	<u>-106,835</u>



Ing. Julio Riascos E.
Gerente General



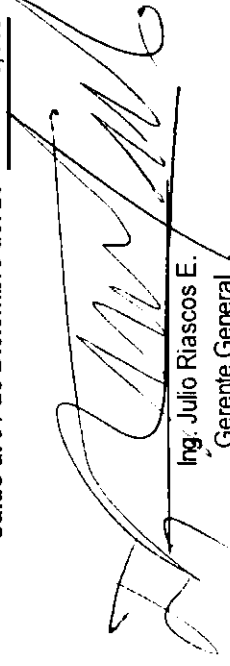
Wendy Almache
Contadora General

Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	<u>CAPITAL</u> <u>SOCIAL</u>	<u>RESERVA</u> <u>LEGAL</u>	<u>RESERVA DE</u> <u>CAPITAL</u>	<u>SUPERAVIT POR</u> <u>REVALUACION</u>	<u>RESULTADO</u> <u>ACUMULADO</u>	<u>RESULTADO</u> <u>DEL EJERCICIO</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo a 31 de Diciembre del 201	1,440	7,319	56,404	280,413	129,621	-106,835	368,362
Reclasificación Resultados Año A	-	-	-	-	-106,835	106,835	-
Revalorización Activos Fijos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados ejercicio 2017	-	-	-	-	-	-18,698	-18,698
Saldo al 31 de Diciembre del 20	1,440	7,319	56,404	280,413	22,786	-18,698	349,664


Ing. Julio Riascos E.
Gerente General


Wendy Almache
Contador General

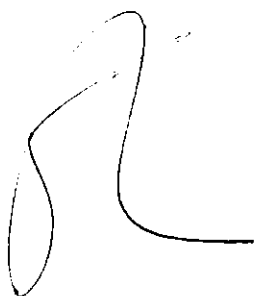
Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

	AÑO 2017	AÑO 2016
	(en U.S. dólares)	
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	24,550	185,048
Pagado a Proveedores y Empleados y Terceros	-37,763	-111,690
Otros Pagos	10,955	-3,513
EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-2,258	69,845
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Socios	-67,398	-
EFFECTIVO PROVENIENTE (USADO) EN ACTIVIDADES DE	-67,398	-
INCREMENTO (DECREMENTO) DEL EFECTIVO y SUS EQUIVALENTES	-69,656	69,845
SALDO INICIAL DE EFECTIVO	69,972	127
SALDO FINAL DE EFECTIVO	316	69,972

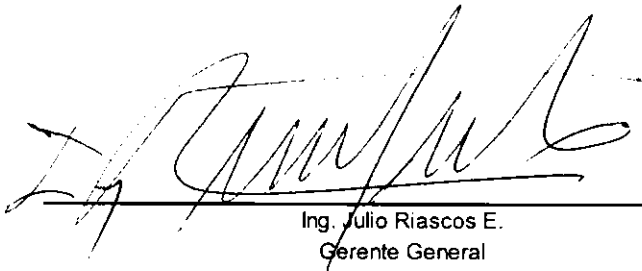
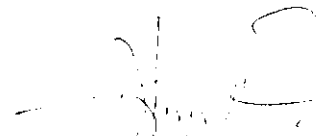
(Continúa...)



INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL
EFECTIVO NETO RECIBIDO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

	AÑO 2017	AÑO 2016
	(en U.S. dólares)	
Resultado del Ejercicio	-18,698	-106,835
(+) Gastos que no generan desembolsos de fondos		
Impuesto a la Renta	2,452	-
Depreciación de propiedades y equipos	25,066	9,756
Flujo neto de Operación	8,820	-97,079
Variaciones de Cuentas de Activo y Pasivo Corriente		
(Aumento)/Disminución de cuentas por cobrar	3,961	179,448
(Aumento)/Disminución de impuestos corrientes	1,958	-3,514
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar	-3,109	2,263
Aumento/(Disminución) de impuestos corrientes por pagar	-13,887	-11,274
EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-2,258	69,845
		
Ing. Julio Riascos E. Gerente General	Wendy Almache Contador General	

Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES)

NOTA 1.- Información General de la Empresa

La compañía INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE, se constituyó en la ciudad de Quito, el 19 de abril de 1995.

Su objeto Social comprende “la compra-venta de inmuebles y terrenos propios o de terceros para urbanización y administrarlos”.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país al dólar de los Estados Unidos de América.

NOTA 2.- Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad

1.- Base de Presentación

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda vigente en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la *NIIF para las PYMES* exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables del grupo. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables del grupo y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 2 – Uso de Estimaciones.

2.- Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la provisión para créditos de dudosa cobranza, la provisión para la recuperación de inventarios, la depreciación del activo fijo, la provisión de beneficios sociales y el cálculo del impuesto a la renta.

3.- Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los instrumentos financieros básicos se reconocen en los estados financieros al costo amortizado menos el deterioro del valor. Los demás instrumentos financieros se reconocen a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informados, o puede ser cancelada una obligación, entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: caja y bancos, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deudas a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

4.- Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en instituciones financieras. Los sobregiros bancarios se presentan como pasivo corriente.

5.- Cuentas por cobrar comerciales

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales esto es un plazo de 15 días contados desde la fecha de emisión de la cuenta por cobrar y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

Adicionalmente, las cuentas por cobrar están presentadas netas de la provisión para cuentas de cobranza dudosa, de modo que su monto tenga un nivel de que la Gerencia considera adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del balance general.

6.- Propiedad, planta y equipo

El rubro Propiedad, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Así mismo, cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Ganancias y Pérdidas.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

- Edificio y otras construcciones	20 años
- Unidades de transporte	5 años
- Maquinaria y equipo	10 años
- Muebles y enseres	10 años
- Equipo de cómputo	3 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultado integral.

Asimismo, el excedente de revaluación que pudiera existir por dicho activo se carga a utilidades retenidas.

7.- Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

8.- Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidenses usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

9.- Provisiones

Se reconoce una provisión solo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general.

10.- Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de productos y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta exigidos por las autoridades tributarias.

11.- Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por las autoridades fiscales.

12.- Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota. Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros pero se revela cuando se grado de ocurrencia es probable.

NOTA 3.- Bancos

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre es como sigue:

CUENTAS	Diciembre	
	31/12/2017	31/12/2016
	(en U.S dólares)	
Bancos (1)	316	69,965
Fondos	0	7
Total al 31 de diciembre 2017 - 2016	316	69,972

(1) Registra el saldo conciliado de la cuenta corriente # 7566913 del Banco del Pacífico.

NOTA 4.- Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El saldo de esta cuenta es como sigue:

CUENTAS	Diciembre	
	31/12/2017	31/12/2016
	(en U.S dólares)	
Cuentas por cobrar Clientes relacionados	67,398	0
Anticipo a Proveedores	1,339	5,300
Total al 31 de diciembre 2017 - 2016	68,738	5,300

NOTA 5.- Propiedades y Equipos

La composición del saldo de esta cuenta es como se detalla a continuación:

CUENTAS	Diciembre		Tasas de Deprec.
	31/12/2017 (en U.S dólares)	31/12/2016	
Edificios	383,491	383,491	5%
Vehículos	29,455	29,455	20%
TOTAL COSTO ACTIVO FIJO	412,946	412,946	
- Depreciación Acumulada	-130,041	-104,976	
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	282,905	307,970	

Propiedad Planta y Equipo incluye el valor de los bienes que ingresaron para el uso operativo del negocio. Los movimientos de propiedades y equipos son como sigue:

DETALLE	Diciembre	
	31/12/2017 (en U.S dólares)	31/12/2016
Saldos netos al comienzo del año	307,970	37,314
Revaluación de Activos Fijos	0	280,413
Depreciación Neta	-25,065	-9,756
SALDO NETO AL FIN DEL AÑO	282,905	307,970

NOTA 6.- Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

El saldo de esta cuenta es como sigue:

CUENTAS	Diciembre	
	31/12/2017 (en U.S dólares)	31/12/2016
Proveedores nacionales no relacionados	200	200
Proveedores nacionales relacionados	0	3,109
Garantía Local	3,500	3,500
Total al 31 de diciembre 2017 - 2016	3,700	6,809

NOTA 7.- Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

El saldo de esta cuenta es como sigue:

CUENTAS	Diciembre	
	31/12/2017	31/12/2016
	(en U.S dólares)	
Activos por impuestos corrientes		
Credito tributario a favor de la empresa (IVA)	5,300	6,810
Crédito tributario a favor de la empresa (IR)	-	448
Total al 31 de diciembre 2017 - 2016	5,300	7,258
Pasivos por impuestos corrientes		
Liquidacion de Impuestos por Pagar	43	88
Impuesto a la renta por pagar	3,851	15,241
Total al 31 de diciembre 2017 - 2016	3,894	15,329

Una reconciliación entre la Utilidad y el Impuesto a la renta causado se detalla a continuación:

CONCILIACION TIBUTARIA	Diciembre	
	31/12/2017	31/12/2016
	(en U.S dólares)	
Perdida antes de impuestos	-16,246	-104,686
15% participación trabajadores	0	0
(+) Gastos No deducibles	7,362	32,276
(+) Gastos No deducibles depreciación	14,021	0
Utilidad gravable	5,137	-72,410
22% Impuesto a la Renta	1,130	0
Anticipo de Impuesto a la Renta	2,452	2,149
Impuesto a la renta causado	2,452	2,149

El movimiento de la cuenta de Impuesto a la Renta es el siguiente:

Impuesto a la Renta	Diciembre	
	31/12/2017	31/12/2016
	(en U.S dólares)	
Saldo al comienzo del año	15,241	26,111
Impuesto a la Renta Causado	2,452	2,149
Pagos efectuados	-13,843	-13,019
Saldo al fin de año	3,851	15,241

- (1) En el año 2016 la compañía negocio facilidades de pago para el Impuesto a la renta del año 2015. Al 31 de diciembre de 2017 quedó un saldo por pagar de US\$ 3.851 del impuesto a la renta del año 2015.

NOTA 8- Patrimonio

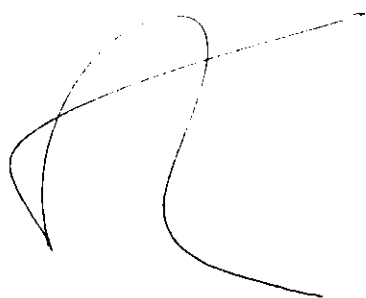
El saldo de esta cuenta es como sigue:

CUENTAS	Diciembre	
	31/12/2017	31/12/2016
	(en U.S dólares)	
Capital Social (1)	1,440	1,440
Reserva Legal (2)	7,320	7,319
Reservas de Capital	56,404	56,404
Superavit por Revaluación	280,413	280,413
Utilidad ejercicios anteriores	22,786	129,621
Resultado ejercicio actual	-18,698	-106,835
Total al 31 de diciembre 2017 - 2016	349,664	368,362

1. El capital de la compañía es de 1.440 dólares de los Estados Unidos de América dividido en 36.000 acciones valoradas con un valor nominal de US\$ 0.04 centavos de dólar.
2. De acuerdo con la ley, la reserva legal para las sociedades anónimas, en cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, el 10% para este objeto, la cual formará un fondo de reserva hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social

NOTA 9- Gastos de Administración

Un detalle de los Gastos Administrativos se detalla a continuación:



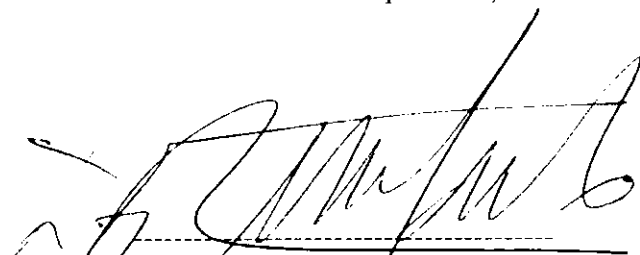
CUENTAS	Diciembre	
	31/12/2017	31/12/2016
	(en U.S dólares)	
Servicios Básicos	0	169
Depreciaciones y Amortizaciones	25,066	9,756
Honorarios Profesionales	3,083	30,844
Gastos de Gestión	1,042	0
Seguros	915	832
Suministros de oficina	278	1,096
Impuestos y Contribuciones	297	172
Mantenimiento Activos	575	19,238
Transporte	0	1,040
Combustibles y Lubricantes	764	1,635
Repuestos Vehículos	661	1,773
Alicuota Edificio	4,583	7,528
Otros Gastos	1,141	3,684
Gastos no Deducibles	7,362	32,276
Total al 31 de diciembre 2017 - 2016	45,767	110,044

NOTA 10- Situación Tributaria

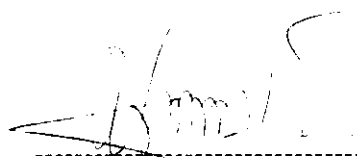
La Compañía ha cumplido con las obligaciones contraídas con las Administración tributaria como sujeto pasivo y agente de retención de impuestos. Ha presentado y cancelado las declaraciones mensuales del Impuesto al valor Agregado y del Impuesto a la Renta.

NOTA 11- Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos, que de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.



Ing. Julio Gustavo Riascos Estrada
GERENTE GENERAL



Ing. Wendy V. Almache S.
CONTADORA

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS