



Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltd, ENGLAND
INTERNATIONAL ALLIANCE OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
www.batallas.com.ec



BATALLAS & BATALLAS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

**INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A.
INMOCRISTI
INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y
2016.**

DIRECCION: Calle 8 N31-38 entre San Gabriel y Mariana de Jesús, sector Hospital Metropolitano, Tercer Piso
TELEFONOS: (02) 2924-118 / (02) 2269-100 / (02) 2263-827
EMAIL: wbatallas@batallas.com.ec
Quito, Ecuador

3



Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltd, ENGLAND
INTERNATIONAL ALLIANCE OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
www.batallas.com.ec



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI

Informe sobre la auditoría sobre los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI, al 31 de diciembre del 2017 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidad del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA).

4. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltd. ENGLAND
INTERNATIONAL ALLIANCE OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
www.batallas.com.ec

BATALLAS & BATALLAS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.



Responsabilidad de la Administración de los Accionistas y Directores en relación con los estados financieros

5. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

6. En la preparación de estos estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

7. Los Accionistas son responsables por vigilar el proceso de reportes financieros de la Compañía.

Párrafo Aclaratorio

8. Los estados financieros de INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI., al inicio y al final del año 2016 fueron auditados por otros auditores independientes.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

9. Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

10. Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.



Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltd. ENGLAND
INTERNATIONAL ALLIANCE OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
www.batallas.com.ec



AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier diferencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y complementarios

11. El Informe de Cumplimiento Tributario de **INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI**, al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.



Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltd. ENGLAND
INTERNATIONAL ALLIANCE OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
www.batallas.com.ec



Asunto de Énfasis

12. El 100% de los ingresos registrados por **INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A.**
INMOCRISTI, dependen del arrendamiento de sus galpones a la Compañía Metaltronic
S.A.

Quito, Ecuador
23 de abril de 2018

Batallas & Batallas
BATALLAS & BATALLAS
AUDITORES CIA. LTDA.

Firma miembro de INPACT
INTERNATIONAL ENGLAND
RNAE 456
RMV 2012.1.14.00071

Wm Bm R
Ing. Washington Batallas
RNCPA 27.177
Representante Legal

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresados dólares estadounidenses)

ACTIVOS		Notas	2017	2016
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVOS				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7		16,438	28,251
Pasivos por impuestos corrientes	8		202,340	73,573
Dividendos por Pagar	9		58,640	28,505
Total pasivos corrientes			277,418	130,329
Cuentas por pagar L/P	10		36,599	35,200
Pasivo por impuesto diferido			1,990	1,990
Total pasivos no corrientes			38,589	37,189
Total pasivos			316,007	167,518
PATRIMONIO				
Capital social	11		180,000	180,000
Reserva legal	12		90,000	90,000
Resultados acumulados			2,896,306	3,107,627
Utilidad del ejercicio			673,467	231,645
Total patrimonio			3,839,773	3,609,272
Total pasivos y patrimonio			4,155,780	3,776,790
ACTIVOS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3		4,059	8,371
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4		529,783	209,132
Activos por impuestos corrientes	5		91,453	44,713
Total activos corrientes			625,295	262,215
Propiedad, planta y equipo	6		3,530,485	3,514,575
Total activos no corrientes			3,530,485	3,514,575
Total activos			4,155,780	3,776,790

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

Kata Landázuri
 Gerente General

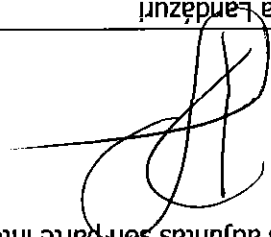
Piedad Villalobos
 Contadora General

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

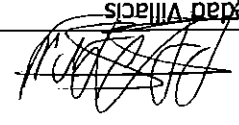
			Notas	2017	2016
Ingresos por actividades ordinarias	13			1,143,165	598,123
Otros ingresos				1,353	4,819
Gastos de operación	14			(275,101)	(296,889)
Gastos financieros				(2,792)	(3,350)
Utilidad operacional				866,625	302,703
Impuesto a la renta				(193,158)	(71,058)
Utilidad del ejercicio				673,467	231,645

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

Gerente General
 Katia Landázuri



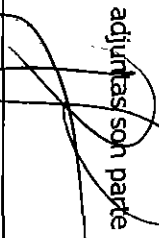
Contadora General
 Piedad Villacís



INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social (Nota 11)	Reserva legal (Nota 12)	Resultados acumulados	Utilidad del ejercicio	Total
Saldos al 31/12/2015	180,000	90,000	2,896,306	211,321	3,377,627
Transferencia a resultados acumulados			211,321	(211,321)	
Utilidad del ejercicio 2016			231,645	231,645	231,645
Saldos al 31/12/2016	180,000	90,000	3,107,627	231,645	3,609,272
Transferencia a resultados acumulados			231,645	(231,645)	
Dividendos pagados			(442,966)		(442,966)
Utilidad del ejercicio 2017			673,467	673,467	673,467
Saldos al 31/12/2017	180,000	90,000	2,896,306	673,467	3,839,773

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.


Katia Landázuri
Gerente General


Piedad Villalón
Contadora General

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2017	2016
Flujos de efectivos por actividades de operación:		
Recibido de clientes	775,773	609,280
Pagos a proveedores, empleados y otros	(321,750)	(280,998)
Otros ingresos	1,353	4,819
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>455,376</u>	<u>333,101</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo neto	(48,256)	-
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>(48,256)</u>	-
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Dividendos por pagar	(412,832)	(327,080)
Cuentas por pagar L/P	1,400	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(411,432)</u>	<u>(327,080)</u>
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(4,312)	6,021
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	8,371	2,350
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4,059	8,371

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

Katia Landázuri
 Gerente General

Ricardo Villalobos
 Contadora General

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	2017	2016
Conciliación de la Utilidad Neta con el efectivo		
neto provisto en actividades de operación:		
Utilidad del ejercicio	673,467	231,645
Ajustes para conciliar la utilidad neta el ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación PPE	32,346	32,346
Cambios netos en activos y pasivos:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(320,651)	11,158
Activos por impuestos corrientes	(46,741)	51,022
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(11,813)	(3,033)
Pasivos por impuestos corrientes	128,768	9,963
Efectivo neto provisto en actividades de operación	455,376	333,101

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

Katia Landázuri
Representante Legal

Piedad Villalobos
Contadora General

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

El objeto social de la Compañía es la compra venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento y anticresis de bienes inmuebles y en general del desarrollo de actividades propias de una empresa inmobiliaria.

De acuerdo a sus estatutos, igualmente puede realizar la adquisición de acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañías, pudiendo intervenir en la fundación o aumento de capital de otras sociedades de cualquier clase; así también a la prestación de servicios de asesoría en los campos inmobiliario, mercadeo y comercialización interna y externa; fomentar y desarrollar centros comerciales, ciudades vacaciones, parques industriales y de recreación.

Además puede realizar diversas actividades según consta en sus estatutos, mediante actos y contratos permitidos por las Leyes Ecuatorianas.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de presentación y revelación

Los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI comprende los Estados de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2017, el Estado de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivos por el año terminado en esa fecha, así como sus respectivas Notas. Estos Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en los Estados Financieros y en sus Notas explicativas, se valoran utilizando la moneda del entorno económico del país, Dólar Americano.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, las cuentas se clasificación en función de sus vencimientos, como corrientes los saldos que se espera realizarlos o liquidarlos en el transcurso del ciclo normal de operación de la Entidad, específicamente con vencimientos igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de los Estados Financieros, y como no corriente los mayores a ese período.

Estimaciones y supuestos significativos

Ciertos saldos incluidos en los Estados Financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos años, lo que se realizaría en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y supuestos se presentan a continuación:

Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipo.- La Gerencia revisa la vida estimada y el valor residual de los activos de forma anual, considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo.

Deterioro de propiedad, planta y equipo.- La Compañía estima que a diciembre de 2017 no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la propiedad, planta y equipo. Sobre una base anual y cuando se detecte la existencia de algún indicio de deterioro, la Administración efectuarán las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende a los saldos bancarios sujetos a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

Propiedad, planta y equipo

Los inmuebles se encuentran registrados a su costo revaluado y el Vehículo está valorizado al costo de adquisición, el valor de los activos están rebajados por su depreciación acumulada.

La propiedad, planta y equipo se deprecia siguiendo el método lineal, mediante la distribución de su costo entre los años de vida útil estimada de los activos.

Baja de propiedad, planta y equipo.- Estos activos pueden darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejor, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida propiedad, planta y equipo

equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

d) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el cobro. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuesto ni aranceles.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de las ventas de servicios se reconocen cuando los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos.

e) Gastos

Los gastos se registran y se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento, independientemente del momento en que se pagan.

f) Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

Los Activos y Pasivos Financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable como cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Método de la tasa de interés efectiva.- El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado en un período más corto, con el importe neto en libro en el reconocimiento inicial.

Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados

Los activos financieros son clasificados como el valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su venta a corto plazo;
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Los activos financieros distintos a los activos financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento pudiera surgir;
- El Activo Financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Compañía; o,
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado de resultados del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de Otras Ganancias y Pérdidas.

Los aspectos más relevantes de Instrumentos Financieros aplicable a la Compañía se describen a continuación:

Cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos, que no se negociaban en un mercado activo y que son distintos de los que la Compañía tenga la intención de vender inmediatamente o en un futuro próximo, los que la Compañía designe en el momento del reconocimiento inicial como disponible para la venta y los que podrían no permitir al tenedor la recuperación sustancial de su inversión inicial por circunstancias diferentes a su deterioro crediticio. Las cuentas por cobrar comerciales son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañías cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del Activo Financiero, o cuando transfiriere el Activo Financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes del Activo Financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del Activo Financiero, o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como Pasivos Financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los Pasivos Financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que se tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son Pasivos Financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Baja de un pasivo financiero.- Los Pasivos Financieros son dados de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un Pasivo Financiero es reemplazado por otro Pasivo Financiero, la Compañías cancela el original y reconoce un nuevo Pasivo Financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de Pasivos Financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

9) Cuentas por pagar

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del Estado de Situación Financiera surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

h) Impuesto a la renta corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la contabilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de Impuesto Corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por la Administración Tributaria para cada período, siendo el 22% para el año 2017.

Nuevos pronunciamientos contables

A partir del 1 de enero del 2017 entraron en vigor las siguientes enmiendas:

Sección	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria a partir de:	Enmiendas
17	Se adiciona la opción de política de contabilidad para medir propiedad, planta y equipo usando el modelo de revaluación. Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente.	1 de enero de 2017	
29	Alínea de los principales requerimientos de reconocimiento y medición para impuestos diferidos (ingresos) con la NIC 12 <i>Impuesto a los ingresos</i> .	1 de enero de 2017	
34	Alínea de los principales requerimientos de reconocimiento y medición para los activos de exploración y evaluación con la NIIF 6 <i>Exploración y Evaluación de Recursos Minerales</i> .	1 de enero de 2017	
Exenciones nuevas			

- 2 Exenciones de costo o esfuerzo indebido han sido adicionadas para los siguientes requerimientos:
- Medición a valor razonable de inversiones en instrumentos de patrimonio.
 - Reconocimiento separado de activos intangibles del adquirido en una combinación de negocios.
 - El requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución que no es en efectivo al valor razonable de los activos que no son en efectivo distribuidos.
 - El requerimiento para compensar activos y pasivos por impuestos a los ingresos.
- 11 Adopción de la exención de la medición del valor razonable para los

Sección	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
17	Instrumentos de patrimonio emitidos como parte de una combinación de negocios (incluyendo combinaciones de negocios bajo control común).	1 de enero de 2017
17	Adición de la exención contenida en el parágrafo 70 del IAS (NIC) 16 permitiendo que la entidad use el costo de reemplazo como parte de un indicador del costo original de la parte reemplazada cuando no sea practicable determinar el valor en libros de la parte reemplazada.	1 de enero de 2017
Cambios/ aclaraciones basadas en normas NIF nuevas y revisadas		

6	Adición de un requerimiento para agrupar elementos de 'otros resultados integrales' en elementos que subsiguientemente serán y no serán reclassificados a utilidad o pérdida, consistente con las enmiendas al IAS (NIC) 1 emitidas en junio 2011.	1 de enero de 2017
17	Alineación de la redacción de la norma con las enmiendas a la NIC 16 en relación a la clasificación de piezas de repuesto, equipo en espera y equipo de servicio como inventario o propiedad, planta y equipo.	1 de enero de 2017
29	Aclaración de que el impuesto a los ingresos relacionado con los costos de transacción de una transacción de patrimonio y los impuestos por ingresos relacionados con distribuciones a propietarios deben ser contabilizados de acuerdo con la Sección 29 Impuestos a los Ingresos [ganancias] con base en las enmiendas a la NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación realizadas en Mejoramientos anuales ciclo 2009-2011.	1 de enero de 2017
6	Opción dada para que la Entidad contabilice las inversiones en subsidiarias, asociadas y entidades controladas conjuntamente usando el método del patrimonio en sus estados financieros separados, con base en las enmiendas realizadas en agosto 2014 a la NIC 27.	1 de enero de 2017

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

Banco Pichincha	2017	2016
Banco Pacífico	958	-
	3,101	8,317
	4,059	8,317

4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar comerciales		
		Clientes (a)
Otras cuentas por cobrar		Anticipo (b)
2017	2016	
511,789	192,492	
17,993	16,640	
529,782	209,132	

(a) La Cartera de la compañía se refiere a los saldos pendientes de cobro a METALTRONIC S.A. por el arrendamiento de galpones.

(b) Corresponde a la cuenta por cobrar a la compañía MTM & SERVICIOS S.A., la cual proviene de período anteriores por dificultades de flujo de la compañía deudora. Con fecha 10 de noviembre de 2016 se efectuó un Adendum al Convenio suscrito el 10 de noviembre de 2015, mediante el cual se llega al siguiente acuerdo:

- El 50% del capital que corresponden a US. \$ 8,000 más los intereses acumulados desde el 01 de julio del 2016 hasta el 30 de junio del 2017, con un interés anual del 8% que asciende a US. \$ 1,280, se cancelarán el 30 de junio del 2017.
- El restante 50% del capital que corresponde al US. \$ 8,000, más intereses del período del 01 de julio al 31 de diciembre de 2017 que ascienden a Us. \$ 320, se cancelarán el 31 de diciembre de 2017.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el de activos por impuestos corrientes está compuesto de la siguiente manera:

Retenciones en la fuente		
N/C Desmaterializadas (a)		Total
2017	2016	
91,453	41,699	
-	3,013	
91,453	44,713	

(a) Mediante Resolución No. 117012016RREC113488 emitida el 12 de agosto del 2016, el Servicio de Rentas Internas (SRI) acepta parcialmente el reclamo formal de devolución de pago en exceso por concepto de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2014 cuyo valor fue de US. \$ 8,899, el cual ha sido utilizado para el pago de las declaraciones de impuesto (Formulario 104 IVA y 103 Renta de los meses de septiembre a noviembre 2016), quedando como saldo el valor de US. \$ 3,013.

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Tal como se indica en la Nota Financiera No. 2, literal c, los inmuebles se encuentran registrado a su costo revaluado y el vehículo está valorizado al costo de adquisición.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle resumido de propiedad, planta y equipo es el siguiente:

	2017		2016	
No depreciable		2,454,400		2,454,400
Terrenos				
Depreciable		1,270,752		1,222,496
Galpones				
Vehículos		17,839		17,839
(-) Depreciación acumulada		(212,506)		(180,160)
Total		3,530,485		3,514,575

7. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar está compuesto siguiente manera:

	2017	2016
Otras cuentas por Pagar (i)	16,438	28,251
Total	16,438	28,251

(i) El saldo al 31 de Diciembre de 2017 corresponde principalmente a obligaciones por pólizas de seguro y saldo pendiente con Automotores Continental S.A. por la adquisición en el año 2014 de un vehículo.

8. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de pasivos por impuestos diferidos está compuesto de la siguiente manera:

	2017	2016
Retenciones en la Fuente	936	745
Retenciones de IVA	799	1,015
IVA Por Pagar	7,447	755
Impuesto a la Renta Corriente	193,158	71,058
Total	202,340	73,573

9. DIVIDENDOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de dividendos accionistas está compuesto de la siguiente manera:

	2017	2016
Landázuri Abarca Pablo Anibal	11,268	-
Landázuri Cabezas Ana María	1,993	42
Landázuri Cabezas Juan Carlos	1,993	42
Landázuri Carrillo Guillermo	5,027	2,097
Landázuri Carrillo Luis Anibal	16,830	18,551
Landázuri Carrillo René Oswaldo	6,191	7,690
Landázuri Dávila Katia Patricia	3,784	-
Landázuri Dávila María Verónica	3,784	-
Landázuri Dávila Oswaldo Mauricio	3,784	-
Landázuri Salto Gabriela Alexandra	1,993	42
Landázuri Salto Xavier Santiago	1,993	42
Total	58,640	28,505

La compañía según Acta de Junta General del 21 de Abril de 2017 decidió repartir las utilidades no distribuidas del periodo 2016, acorde a las posibilidades de flujo de liquidez de la compañía.

10. CUENTAS POR PAGAR L/P

Corresponde al saldo de un préstamo otorgado por la compañía ANELAN S.A., más los intereses devengados que provienen de periodos anteriores. Con fecha 10 de Noviembre del 2016 se efectuó un Adendum al Convenio suscrito el 10 de Noviembre del 2015, con el cual se llega al siguiente acuerdo:

- El pago del 50% de los intereses hasta el 31 de Diciembre de 2015 que ascienden a US \$17,700 se cancelen el 30 de junio del 2017 y el restante 50% el 30 de noviembre del 2017.
- El capital de US \$ 17,500 más los intereses generados desde el 01 de Enero del 2016 hasta el 30 de Noviembre del 2018, se cancelarán el 50% el 30 de Junio del 2018 y el restante 50% el 30 de noviembre del 2018.

	2017	2016
Capital	17,500	17,500
Interés	19,099	17,700
Total	36,599	35,200

11. CAPITAL SOCIAL

La compañía se constituyó con un capital de S/. 48,000.00 (Cuarenta y ocho millones de Suces), mediante Escritura Pública otorgada el 19 de Abril de 1995, ante el Notario del Cantón Quito, Dr. Rubén Darío Espinosa, fue aprobada por la superintendencia de Compañías mediante Resolución no. 95.1.1.1.1651 del 17 de mayo de 1995, e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de julio de 1995.

El último aumento de capital para llegar al actual de US \$ 180,000.- (Ciento ochenta mil Dólares), se realizó mediante Escritura Pública celebrada el 20 de Junio del 2008 ante el notario Vigésimo Sexto del cantón Quito, Dr. Homero López Obando, su inscripción en el Registro Mercantil fue el 18 de Agosto del 2008.

A la fecha de revisión de auditoría no se realizaron transferencia de acciones, movimientos societarios, por lo que el paquete accionario de la Compañía se mantiene.

Accionistas	% Participación	Número de Acciones	Valor de la Acción	Capital Social
Landázuri Abarca Pablo Anibal	24.07	43,330	1.00	43,330
Landázuri Cabezas Ana María	7.78	14,000	1.00	14,000
Landázuri Cabezas Juan Carlos	7.78	14,000	1.00	14,000
Landázuri Carrillo Guillermo	9.63	17,340	1.00	17,340
Landázuri Dávila Katya Patricia	11.73	21,110	1.00	21,110
Landázuri Dávila María Verónica	11.73	21,110	1.00	21,110
Landázuri Dávila Oswaldo Mauricio	11.73	21,110	1.00	21,110
Landázuri Salto Gabriela Alexandra	7.78	14,000	1.00	14,000
Landázuri Salto Xavier Santiago	7.78	14,000	1.00	14,000
Total				180,000

12. RESERVA LEGAL

La ley requiere que se transfiera a la Reserva Legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva alcance por lo menos al 50 % del Capital Social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos de la Compañía se generaron por la facturación del arrendamiento de galpones a la empresa METALTRONIC S.A.

14. GASTOS DE OPERACIÓN

Del total de los Gastos de Operación, el 82,70% corresponde a Honorarios Profesionales, pago del Impuesto Predial, Patente Municipal, Asesorías, Publicidad, entre los más importantes.

15. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Gestión de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La estructura de gestión de riesgo es controlada por la Administración, la cual es responsable de identificar y controlar los riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía:

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por los saldos vencidos superiores a un año.

El riesgo crediticio relacionado con las cuentas por cobrar a clientes se encuentra mitigado a partir el año 2017, en razón de que la cartera no es extensa, y se mejoraron las políticas para la concesión de créditos.

Riesgo de Liquidez

La liquidez de la Compañía es manejada por la Administración bajo el control de la Gerencia, quien ha establecido el marco de trabajo apropiado para que la gestión de liquidez se desarrolle en forma ordenada y sistemática, en base a los requerimientos de financiamiento de corto y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de activos y pasivos financieros.

Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía en la gestión de capital inicialmente fueron: salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento con el fin de generar rentabilidad para sus accionistas.

Categoría de Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 se conformaron de la siguiente manera:

	2017	2016
<i>Activos Financieros medidos al costo amortizado</i>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4,059	8,371
Deudores Comerciales, neto	529,783	209,132
Activos por impuestos corrientes	91,453	44,713
Total Activos Financieros	625,296	262,215
<i>Pasivos Financieros medidos al costo amortizado</i>		
Acreedores Comerciales y otras Cuentas por Pagar	16,438	28,251
Pasivos por impuestos corrientes	9,182	2,515
Total Pasivos Financieros	25,620	30,766

Valor Razonable de los Instrumentos financieros

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos fueron reconocidos al costo amortizado en los Estados Financieros y se aproximan a su valor razonable.

16. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En respuesta a la carta de confirmación del asesor legal de INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI Dr. Franklin Sevilla expone lo siguiente:

"...no existen litigios, donde se encuentre como parte procesal la Compañía, por ello no corresponde describir ningún tipo de afectación..."

17. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes (11 de Abril del 2018), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros que no se haya revelado en los mismos.

18. NUEVAS DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

Con fecha 29 de diciembre de 2017 se publicó en el segundo suplemento del Registro Oficial No. 159 la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera que incluye, entre otras, reformas que afectan la determinación del impuesto a la renta, a continuación se presentan las principales reformas en dicho ámbito.

1. Se extiende el beneficio de exoneración del impuesto a la renta hasta por 5 años, a las entidades resultantes de procesos de fusión entre entidades del sector financiero popular y solidario que no se encuentren dentro de los dos últimos segmentos de cooperativas, contados desde el primer año en que se produzca la fusión. La exoneración será proporcional a los activos de la entidad de menor tamaño.
2. Exoneración del impuesto a la renta para nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de diciembre 30 de 2017, durante 3 años desde el primero que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos. Si por su condición de microempresa y de organización de economía popular y solidaria, tiene derecho a acceder a más de una exención, se podrá acoger a aquella que resulte más favorable.
3. Deducción adicional de hasta el 10% en la adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria (incluido artesanos que sean parte de estas organizaciones) que sean microempresas, bajo las condiciones que establezca el Reglamento.
4. Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta a favor de las micro y pequeñas empresas; y, de las sociedades exportadoras habituales, siempre que esta última mantenga o incremente el empleo.

5. Agrega como gasto deducible los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores como deducibles o no del impuesto a la renta. Lo señalado sin perjuicio de las provisiones que se constituyan para el pago de los indicados rubros, eliminando la obligación legal de establecer las provisiones con base en estudios actuariales respecto de los trabajadores que hayan cumplido 10 años de labor en la misma empresa.
6. Como se elimina el impuesto a las tierras rurales, también se elimina el crédito tributario por este impuesto para el pago del impuesto a la renta único para actividades de banano.
7. Se incrementa la tarifa general del impuesto a la renta de sociedades del 22% al 25%.
8. La tarifa del impuesto a la renta se incrementa en 3 puntos porcentuales (28%) para las sociedades que cuenten con accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento. Estas tarifas aplicarán cuando se incumpla la obligación de reportar la participación de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.
9. El beneficio tributario de reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta, por reinversión de utilidades del ejercicio, solamente aplica para las sociedades: a) exportadores habituales; b) dedicadas a la producción de bienes (incluido el sector manufacturero) que posean 50% o más de componente nacional; y, c) de turismo receptivo.
10. El beneficio de reducción del impuesto a la renta por la reinversión de utilidades en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico (10% en territorio del conocimiento, 8% en otros espacios del conocimiento y 6% para el resto de actores), únicamente aplica para sociedades productoras de bienes, sobre el monto reinvertido y las condiciones que determine el Reglamento.
11. La exención del impuesto a la renta por 10 años sobre los dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público privada (APP); así como la deducibilidad de gasto de los pagos originados en financiamiento externo a instituciones financieras del exterior o a entidades no financieras especializadas calificadas por la Superintendencia de Bancos, no será aplicable cuando el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o en regímenes fiscales preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos por el Comité de Política Tributaria en cuanto a segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.
12. Se mantiene el crédito tributario del impuesto a la renta causado de las sociedades locales a favor de sus accionistas, socios o partícipes, cuando éstos sean sucursales

de sociedades extranjeras, sociedades constituidas en el exterior o personas naturales sin residencia en el Ecuador.

13. Se mantiene el derecho a solicitar la devolución o exoneración del AIR. El SRI podrá imponer una sanción del 200% sobre el monto indebidamente devuelto al contribuyente por concepto de AIR, si al realizar una verificación o si posteriormente el SRI determina indicios de defraudación, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

14. Para efecto del cálculo del AIR se excluirá de los rubros correspondientes a activos (afectados con el 0,4%), costos y gastos deducibles de impuesto a la renta (afectados con el 0,2%) y patrimonio (afectado con el 0,2%), cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios, eliminando con ello los gastos por mejora de la masa salarial.

15. La bancarización es obligatoria a partir de los pagos de US\$1 mil para efecto de la deducibilidad del costo y gasto, así como para el derecho a crédito tributario del IVA.

16. Los sujetos pasivos que no declaren al SRI la información sobre su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa equivalente al 1% del valor total de sus activos o ingresos, el valor que sea mayor, por el mes o fracción de mes de retraso, sin que supere el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.

19. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Gerencia, y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia los Estados Financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

Katia Landázuri
Gerente General

Piedad Villacís
Contadora General