



Auditoría
Gestión Legal

CATELEG
CIA. LTDA

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

**INMOBILIARIA NORMANDIA C.A.
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS PERIODO 2017**

CONTENIDO:

- DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
- ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
- ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**DICTAMEN DE AUDITORES INDEPENDIENTES
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE "INMOBILIARIA NORMANDIA C.A."**

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros de "INMOBILIARIA NORMANDIA C.A.", incluido a continuación, una copia para efectos de publicación, las notas de los estados financieros que contienen todas las revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, son incluidas como parte de los mismos.

A los señores miembros y accionistas de:

"INMOBILIARIA NORMANDIA C.A."

El presente informe se dirige hacia la administración de la compañía "INMOBILIARIA NORMANDIA C.A." quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los accionistas.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la sociedad "INMOBILIARIA NORMANDIA C.A.", que comprenden el balance de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente los aspectos materiales importantes de la compañía "INMOBILIARIA NORMANDIA C.A." al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y su flujo de efectivo por el año que termina en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF Completas.

Bases de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que se cumplan con requisitos éticos, así como planeaciones para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Consideramos que la evidencia de Auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra Opinión.

Hipótesis de Negocio en marcha.

La dirección financiera razonable de la Administración de la compañía, en forma implícita se manifiesta en el sentido de conservar los activos, así como cumplir sus obligaciones; asimismo sus accionistas se manifiestan en el deseo de mantener su compañía en marcha.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de



Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

Información Financiera, así como del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor en relación de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error y emitir 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 errores materiales cuando existan. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se considera materiales, si individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de conformidad con las normas Internacionales de información Financiera aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud profesional durante toda la auditoría.

El presente informe se dirige hacia la administración de la compañía "**INMOBILIARIA NORMANDIA C.A.**" quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los accionistas.

El 11 de Octubre de 2011, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC. ICI. CPAIFRS. G.11.010 publicada en el Registro Oficial número 566 del 28 de Octubre del mismo año, mediante la cual se expide el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

En el caso de "**INMOBILIARIA NORMANDIA C.A.**", aplica el registro, preparación y presentación de Estados Financieros a partir del 01 de Enero de 2012.

Quito, 20 de marzo 2018


Dr. Carlos Oleas Escalante
"AUDITORIA Y GESTIÓN LEGAL
CATELEG CIA. LTDA."
REGISTRO SC. RNAE No 782



FACTORES
&
Gestión Legal

CATELEG
CIA. LTDA

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

NORMANDIA ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

1	ACTIVO	NOTAS	Al 31 de Diciembre	
			2016	2017
			US\$	US\$
101	ACTIVO CORRIENTE			
10101	Efectivo y equivalentes del efectivo	6	5.795,02	5.099,25
10102	Activos Financieros			
10102	Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes	7	19.141,02	5.915,35
1010209	(Provisión Cuentas Incobrables)	7	(589,76)	(589,76)
10105	Activos por Impuestos Corrientes	8	23.623,53	4.264,96
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE		47.969,81	14.689,80
102	ACTIVO NO CORRIENTE			
10201	Propiedad, Planta y Equipo	9	21.505,83	21.505,83
1020112	(-) Depreciación Acumulada	9	(21.505,82)	(21.505,82)
10202	Propiedad de Inversión (Neto)	10	7.251.431,65	7.209.601,93
10205	Activos por Impuestos Diferidos	11	0,31	0,31
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		7.251.431,97	7.209.602,25
1	TOTAL ACTIVO		7.299.401,78	7.224.292,05
2	PASIVO			
201	PASIVO CORRIENTE			
20103	Cuentas y Documentos por pagar	12	658,13	17.720,00
20107	Otras Obligaciones Corrientes	13	24.178,81	1.917,18
20108	Cuentas por pagar diversas relacionadas	14	16.637,00	0,00
20110	Anticipo de Clientes	15	0,00	14.342,40
20113	Otras Pasivos Corrientes	16	0,00	2.000,00
	TOTAL PASIVO CORRIENTE		41.473,94	35.979,58
202	PASIVO NO CORRIENTE			
20207	Provisiones por Beneficios a Empleados	17	147,74	147,74
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		147,74	147,74
2	TOTAL PASIVO		41.621,68	36.127,32
301	PATRIMONIO NETO			
30101	Capital Suscrito o Asignado	18	12.000,00	12.000,00
30401	Reserva Legal	18	5.844,05	5.844,05
30402	Reservas Facultativa y Estatutaria	18	83.480,38	0,00
305	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	18		
30502	Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo		7.331.002,16	7.239.936,05
306	RESULTADOS ACUMULADOS	18		
30601	Ganancias acumuladas		0,00	0,00
30602	(-) Pérdidas Acumuladas		(50.767,00)	0,00
30603	Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF		(5.414,78)	0,00
307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	18		
30701	Ganancia neta del Período	R1	0,00	0,00
30702	(-) Pérdidas Neta del Período	R1	(118.364,71)	(69.615,37)
	TOTAL PATRIMONIO NETO		7.257.780,10	7.188.164,73
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		7.299.401,78	7.224.292,05

Angela Yvonne de Brito
Representante Legal

Ver notas a los Estados Financieros

Contador (a)



Auditoría
y
Gestión Legal

CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

NORMANDIA
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función)
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Diciembre	
		2016	2017
	Notas		
INGRESOS			
41	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
4101	Ventas Netas	64.077,75	61.561,77
41	VENTAS NETAS	<u>64.077,75</u>	<u>61.561,77</u>
51	(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION		
	Costo de venta y producción	0,00	0,00
42	GANANCIA BRUTA	<u>64.077,75</u>	<u>61.561,77</u>
43	Otros Ingresos	7.395,89	0,00
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
5201	Gastos de ventas	0,00	0,00
5202	Gastos de Administración	130.911,99	130.340,87
	TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	<u>130.911,99</u>	<u>130.340,87</u>
5203	GASTOS FINANCIEROS		
	Interés, comisiones de Operaciones Financieras	82,13	58,34
	TOTAL GASTOS FINANCIEROS	<u>82,13</u>	<u>58,34</u>
5204	OTROS GASTOS	36.632,91	777,93
60	GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>-96.153,39</u>	<u>-69.615,37</u>
61	15% Participación a Trabajadores	0,00	0,00
62	Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos	<u>-96.153,39</u>	<u>-69.615,37</u>
63	Impuesto a la Renta	-22.211,63	0,00
64	GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO	<u>-118.365,02</u>	<u>-69.615,37</u>
65	(-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO	0,31	0,00
66	(+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO	0,00	0,00
67	(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>-118.364,71</u>	<u>-69.615,37</u>


Representante Legal

Ver notas a los Estados Financieros


Contador (a)

NORMANDIA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2017

(Expresado en Dólares)

		2016	2017
9501	Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación	4.975,81	5.618,46
950101	Clases de Cobros por actividades de operación		
	Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de		
95010101	P servicios	80.289,35	74.787,44
95010105	P Otros cobros por actividades de operación	15.081,17	19.358,57
	Total Clases de Cobros por actividades de operación	95.370,52	94.146,01
950102	Clases de Pagos por actividades de operación		
95010201	N Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	-67.184,78	66.257,58
950105	N Intereses pagados	-82,13	-58,34
950107	N Impuesto a las ganancias pagado	-22.227,80	22.211,63
950108	D Otras entradas (salidas) de efectivo	-900,00	0,00
	Total Clases de Pagos por actividades de operación	-90.394,71	88.527,55
9502	Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión		
950208	P Recibido de la venta de Propiedad, planta y equipo	-6.314,23	-6.314,23
	Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	-6.314,23	-6.314,23
9503	Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación		
950310	D Otras entradas (salidas de efectivo)	-4.900,00	0,00
	Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	-4.900,00	0,00
9505	Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-6.238,42	-695,77
9506	Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo	12.033,44	5.795,02
9507	Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo	5.795,02	5.099,25

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN			
96	GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-96.153,39	69.615,37
97	AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
9701	D Ajustes por gasto de depreciación y amortización	43.474,41	43.463,35
9705	D Ajustes por gastos en provisiones	0,00	6.632,20
9711	D Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	145,65	0,00
	TOTAL AJUSTES	<u>43.620,06</u>	<u>50.095,55</u>
		-52.533,33	19.519,82
98	CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
9801	D (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	16.211,60	13.225,67
9802	D (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	7.685,28	19.358,57
9807	D Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	34.512,26	-344,60
9810	D Incremento (disminución) en otros pasivos	-900,00	-7.101,36
	TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS	<u>57.509,14</u>	<u>25.138,28</u>
9820	Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>4.975,81</u>	<u>5.618,46</u>

Angelo Luis de Estrella
Representante Legal

[Firma]
Contador (a)

Ver notas a los Estados Financieros



CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

NORMANDIA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CÓDIGO	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS				SUPERAVIT POR VALUACION		RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVAS Y ESTATUTARIAS	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	(-) PERDIDAS ACUMULADAS POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO					
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	99	12.000,00	5.844,05	30.402	7.239.935,05	30502	30602	30603	30702	(69.615,37)	7.188.164,73		
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	9901	12.000,00	5.844,05	83.480,38	7.931.002,16		(50.767,00)	(5.414,78)		(118.364,71)	7.257.780,10		
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	990101	12.000,00	5.844,05	83.480,38	7.931.002,16		(50.767,00)	(5.414,78)		(118.364,71)	7.257.780,10		
CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES:	990102	0,00			0,00			0,00			0,00		
CORRECCION DE ERRORES:	990103	0,00			0,00						0,00		
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	9902	0,00	0,00	(83.480,38)	(91.066,11)		50.767,00	5.414,78		48.749,34	(69.615,37)		
Aumento (disminución) de capital social	990201	0,00									0,00		
Aportes para futuras capitalizaciones	990202	0,00									0,00		
Prima por emisión primaria de acciones	990203										0,00		
Dividendos	990204										0,00		
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	990205		0,00	(83.480,38)	(91.066,11)		50.767,00	5.414,78		118.364,71	0,00		
Otros cambios	990209		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00			0,00		
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	990210									(69.615,37)	(69.615,37)		

Ver políticas de contabilidad significativa y notas a los estados financieros.

Angela Parra de Páez
Representante Legal

[Firma]
Contador (a)

"INMOBILIARIA NORMANDIA C.A."

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares)

1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

"INMOBILIARIA NORMANDIA C.A." es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, mediante Escritura Pública celebrada el 06 de octubre de 1995, y aprobado por la Superintendencia de Compañías de Ambato, mediante resolución No. 3210 del 27 de octubre de 1995.

El plazo de duración de la compañía será de cincuenta años, a contarse desde la fecha de inscripción.

Su actividad predominante es: Compra-Venta, alquiler y explotación de Bienes inmuebles propios o arrendados, como: Edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; Incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, en general por meses o por años. El capital social autorizado de la compañía fue de doce mil dólares americanos. (\$12.000,00).

El cuadro de integración del capital es el siguiente:

INTEGRACION DEL CAPITAL

	CAPITAL
CIPRESS INTERNATIONAL CORP.	11,999.00
MORTENSEN LUND ALFRED	1,00
TOTAL	12,000.00

2.- OBJETO DE LA COMPAÑIA.-

La compañía se dedicara a la Compra-Venta, alquiler y explotación de Bienes inmuebles propios o arrendados, como: Edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; Incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, en general por meses o por años.

3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

4.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La compañía aplica desde el ejercicio económico 2012 las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES en lo que tiene relación con las actividades económicas que realiza la empresa.

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) para PYMES desde el año 2012, según las correspondientes resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las mismas que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

El sistema contable que mantiene la empresa, se rige por las normas y mandatos que establece la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador así como lo establecido en los artículos veinte y veinte uno de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Tanto los ingresos, los Costos de Producción y Ventas y los Gastos de Administración, Ventas, Funcionamiento y Financieros han sido preparados en base a la emisión de facturas, Notas de Débito y Crédito, Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

5.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.

b) Activos financieros.

Se refiere a inversiones, préstamos y cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce en el estado de resultados integrales y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio de bienes es de 180 días.

La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas.

Las cuentas comerciales por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

c) Pasivos Financieros.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2017 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.

d) Propiedades, planta y equipo.

Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición y aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS para PYMES, mantiene sus mismos valores originales. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios	5 %
Equipo de cómputo y software	33,33 %

Equipos de oficina	10	%
Maquinaria y Equipo	10	%
Muebles y enseres	10	%
Instalaciones	10	%
Vehículos	20	%

d) Prestamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

e) Cuentas Comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

f) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuesto diferido - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la

Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

g) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que soporten beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

h) Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio— La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los

flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reseña para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en los resultados.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a trabajadores -La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

i) Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes -Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos,
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad y sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción. Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

j) Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el periodo con el que se relaciona.

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE.-

NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Dentro de esta Cuenta, la empresa a debitado y acreditado valores de acuerdo con la disponibilidad y requerimientos del movimiento de Caja y Bancos, cuyos saldos finales y conceptos corresponden a:

10101	<u>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</u>	dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	BANCOS LOCALES		
	Banco Produbanco	5.795,02	5.099,25
	Subtotal Bancos e Inversiones	5.795,02	5.099,25
10101	TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	5.795,02	5.099,25

NOTA 7.- ACTIVOS FINANCIEROS

Esta Cuenta conlleva los movimientos realizados en las Cuentas por Cobrar entre relacionadas, no relacionadas, y la provisión para cuentas incobrables, siendo sus saldos los siguientes:

10102	<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u>	dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados		
101020502	De actividades ordinarias que no generan intereses	15.263,37	5.915,35
1010206	Cuentas por Cobrar Clientes Relacionadas	3.877,65	0,00
	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	19.141,02	5.915,35

1010209	<u>PROVISION CUENTAS INCOBRABLES</u>	dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1010209	Provisión Cuentas Incobrables	(589,76)	(589,76)
10102	TOTAL PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	(589,76)	(589,76)

NOTA 8.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

En este grupo se encuentran registradas las cuentas por impuestos a favor de la empresa por conceptos de IVA, Retenciones y anticipos de impuesto a la Renta, de acuerdo al siguiente detalle:

10105 <u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1010502	Retenciones del Impuesto a la Renta del Ejercicio	2.842,11	2.853,05
1010502	Crédito Tributario a favor(Casillero 869)	4.675,34	1.411,91
1010503	Anticipo de Impuesto a la Renta / crédito tributario	16.106,08	0,00
10105	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	23.623,53	4.264,96

NOTA 9.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los rubros que conforman los Activos Fijos de la empresa fueron contabilizados a su Costo Histórico, concepto que se mantiene y de conformidad con lo dispuesto en las Normas de Información Financiera para PYMES; siguiendo las normas establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, para la Depreciación correspondiente los saldos y conceptos al 31 de Diciembre son los siguientes:

10201 <u>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</u>		dic-16	dic-17	
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
1020106	Máquinas y Equipos	21.202,80	0,00	21.202,80
1020108	Equipo de Computación	303,03	0,00	303,03
	Total Costo Propiedad, planta y equipo	21.505,83	0,00	21.505,83
1020112	(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipo	(21.505,82)	0,00	(21.505,82)
	Total Depreciación Acumulada	(21.505,82)	0,00	(21.505,82)
10201	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)	0,01	0,00	0,01

NOTA 10.- PROPIEDAD DE INVERSION

En este grupo se encuentra registrada la reclasificación de la cuenta Activos no corrientes mantenidos para la venta, de acuerdo al siguiente detalle:



Auditoría
y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

PROPIEDAD DE INVERSION

dic-16

dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
1020201	Terrenos	7.294.895,00	0.00	7.294.895,00
1020203	(-)Depreciación Acumulada	(43.463,35)	(41.829,72)	(85.293,07)
10202	Total Propiedad de Inversión	7.251.431,65	(41.829,72)	7.209.601,93

NOTA 11.- **ACTIVOS POR IMPUESTOS A LA RENTA DIFERIDOS**

Este grupo de presenta saldo cero para el año informado

10205 ACTIVOS POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

dic-16

dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1020501	Diferencias temporarias deducibles	0,31	0,31
10205	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0,31	0,31

PASIVO

NOTA 12.- **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

En este grupo de cuentas se encuentran registrados los pagos pendientes a proveedores locales, el saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

20103 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

dic-16

dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010301	Proveedores Locales	658,13	17.720,00
20103	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	658,13	17.720,00

NOTA 13.- **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

En este grupo se encuentran registradas cuentas pendientes con la Administración Tributaria, IESS y beneficios de ley a empleados pendiente de pago, los saldos al 31 de Diciembre son los siguientes:



AUDITORIA
Y
GESTIÓN LEGAL
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

20107 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010701	Con la Administración Tributaria	337,01	289,09
2010702	Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar	22.211,63	0,00
2010703	Obligaciones con el IESS	298,95	86,40
2010704	Por Beneficios de Ley a empleados	1.331,22	1.541,69
20107	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	24.178,81	1.917,18

NOTA 14.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

El detalle y valores de cuentas por pagar diversas relacionadas es como sigue:

20108 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
20108	Otras Cuentas por pagar relacionadas	16.637,00	0,00
20108	TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	16.637,00	0,00

NOTA 15.- ANTICIPO DE CLIENTES

El detalle y valores de anticipo clientes son como sigue:

20110 ANTICIPO DE CLIENTES dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
20110	Anticipo de Clientes	0,00	14.342,40
20110	TOTAL ANTICIPO DE CLIENTES	0,00	14.342,40

NOTA 16.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle y valores de otros pasivos corrientes son como sigue:

20113 OTROS PASIVOS CORRIENTES dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
20113	Otras cuentas por pagar	0,00	2.000,00
20113	TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES	0,00	2.000,00

NOTA 17.- PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (porción no corriente)

En este grupo se encuentran detalladas las provisiones de beneficios a empleados por concepto de jubilación patronal y desahucio de acuerdo al informe actuarial realizado para el periodo, el detalle al 31 de diciembre es el siguiente:

20207	<u>PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (porción no corriente)</u>	dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2020701	Provisión Jubilación Patronal	1,44	1,44
2020702	Otros beneficios no corrientes para los empleados(desahucio)	146,30	146,30
20207	TOTAL PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	147,74	147,74

PATRIMONIO

NOTA 18.- PATRIMONIO

Capital social.- El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2017 asciende a doce mil dólares de los estados Unidos de Norteamérica, (\$ 12,000.00) conformado por las aportaciones la empresa Cipress International Corp. por Once mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$11,999.00) y el Señor Mortesen Lund Alfred mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ 1,00).

Reserva Legal.- De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 10% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizada como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados.- Se registra la acumulación de los resultados que ha obtenido la empresa de años anteriores

Resultados Adopción NIIF's.- Este valor corresponde por la Adopción a las Normas Internacionales de Información Financiera, Adoptadas en el año 2012.

Resultados del ejercicio.- Se registra el resultado que ha obtenido la empresa en el año corriente.

El detalle de la conformación del patrimonio es como sigue:

301 CAPITAL SOCIAL **dic-16** **dic-17**
En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones y/o participaciones, según la escritura pública

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30101	Capital Suscrito o asignado	12.000,00	12.000,00
301	TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	12.000,00	12.000,00

RESERVAS **dic-16** **dic-17**

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30401	Reserva Legal	5.844,05	5.844,05
30402	Reserva Facultativa y Estatutaria	83.480,38	0,00
304	TOTAL RESERVAS	89.324,43	5.844,05

OTROS RESULTADOS INTEGRALES **dic-16** **dic-17**

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30502	Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo	7.331.002,16	7.239.936,05
305	TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES	7.331.002,16	7.239.936,05

RESULTADOS ACUMULADOS **dic-16** **dic-17**

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30602	(-) Pérdidas Acumuladas	(50.767,00)	0,00
30603	Resultados acumulados por adopción NIIF	(5.414,78)	0,00
306	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	(56.181,78)	0,00

307 RESULTADOS DEL EJERCICIO **dic-16** **dic-17**

Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
30702	(-) Pérdidas Neta del Periodo	(118.365,02)	(69.615,37)
307	TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO	(118.365,02)	(69.615,37)

NOTA 19.- INGRESOS.-

Los siguientes son los valores y conceptos de Ingresos que intervienen en el resultado final del ejercicio:

41 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS **dic-16** **dic-17**

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4102	Prestación de Servicios	64.077,75	61.561,77
41	TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	64.077,75	61.561,77

NOTA 20.- OTROS INGRESOS

Para el año informado no presentas saldo

43 OTROS INGRESOS		dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4305	Otras Rentas	7.395,89	0,00
43	TOTAL OTROS INGRESOS	7.395,89	0,00

NOTA 21.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración que intervinieron en el período son los siguientes:

5202 GASTOS DE ADMINISTRACION		dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520201	Sueldos, salarios y demás remuneraciones	16.608,00	8.800,00
520202	Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	2.401,80	1.802,24
520203	Beneficios sociales e indemnizaciones	2.096,71	1.158,39
520204	Gasto planes de beneficios a empleados	145,65	0,00
520205	Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	1.500,00	60,00
520208	Mantenimiento y reparaciones	43,00	0,00
520218	Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	697,36	754,93
520219	Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	448,41	81,40
520220	Impuestos, Contribuciones y otros	49.666,65	58.091,39
520221	Depreciaciones:		
52022101	Propiedades, planta y equipo	11,06	0,00
52022102	Propiedades de inversión	43.463,35	41.829,72
52022305	Cuentas Por Cobrar(Provisión Cuentas Incobrables)	0,00	6.632,20
520228	Otros gastos	13.830,00	11.130,60
	Subtotal Gastos de Administración	130.911,99	130.340,87
	Total Gastos de Venta y Administrativos	130.911,99	130.340,87

NOTA 22.- GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros del período son los que se detallan a continuación:



Auditoría
y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

5203 GASTOS FINANCIEROS dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520302	Comisiones	82,13	58,34
5203	Total Gastos Financieros	82,13	58,34

NOTA 23.- OTROS GASTOS

5204 OTROS GASTOS dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520402	Otros Gastos	36.632,91	777,93
	TOTAL OTROS GASTOS	36.632,91	777,93

NOTA 24.- CONCILIACION TRIBUTARIA (15% UTILIDAD TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA)

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta contable.

El porcentaje para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2017 es del 22%.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

dic-16 dic-17

Casillero SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
801/802	Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	(96.153,39)	(69.615,37)
807	(+) Gastos no Deducibles Locales	80.096,26	42.607,65
819	Ganancia (Pérdida) antes de impuestos----->	(16.057,13)	(27.007,72)
839	Impuesto a la Renta Causado (22%) (22%)	(22.211,63)	0,00
	GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DE IMPUESTO DIFERIDO	(118.365,02)	(69.615,37)
	(-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO	0,31	0,00
	(+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO		
	(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	(118.365,33)	(69.615,37)



Auditoría
Gestión Legal

CATELEG
CIA. LTDA

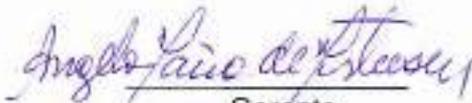
Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

NOTA 25.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

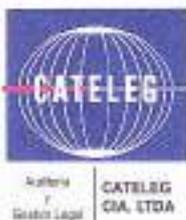
La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

NOTA 26.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y a la fecha de informe de los auditores independientes no se produjeron cambios que afecten los rubros de Activos, Pasivos y Patrimonio de los accionistas.


Gerente


Contador



**INFORME DE CUMPLIMIENTO DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS,
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

"INMOBILIARIA NORMANDIA C.A. INMONOLCA"

POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2017

Informe de los auditores independientes sobre el cumplimiento de la prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terror y otros delitos.

Dando cumplimiento a la obligación contemplada en el Art.32 de las Normas de prevención expedidas , mediante resolución No SCV.DSC.14.009 y publicada en el registro oficial No 292 del 18 de julio del 2016 que señala "**Art. 32.-** En las compañías controladas que tengan la obligación de contar con auditor externo, dicha auditoría deberá verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras"



Auditoría
Y
Gestión Legal
CATELEG
CIA, LTDA

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

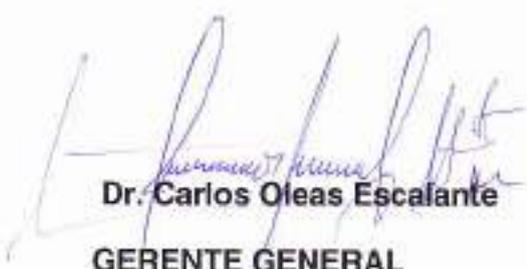
A los señores miembros y accionistas de:

"INMOBILIARIA NORMANDIA C.A. INMONOLCA"

**Dictamen sobre el cumplimiento de la prevención de Lavado de Activos,
financiamiento del terrorismo y otros delitos**

Opinión

Hemos verificado el cumplimiento y eficacia operativa de la empresa **INMOBILIARIA NORMANDIA C.A. INMONOLCA**, con respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos que se han implementado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, al 31 de diciembre de 2017 los correspondientes procedimientos se encuentran conforme a las Leyes y Normas que rigen la prevención de lavado de Activos.



Dr. Carlos Oleas Escalante

GERENTE GENERAL

AUDITORIA Y GESTION LEGAL CATELEG CIA. LTDA.