

## DICTAMEN DE AUDITORIA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**INMOBILIARIA LALALITO S. A.**  
RUC 0990908885001 Exp.SCVS. 55187

**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA  
ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS Y NOTAS  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Expresados en Dólares Estadounidenses

### CONTENIDO

- a. Dictamen de Auditoría
- b. Estado de Situación Financiera
- c. Estado de Resultado Integral
- d. Estado de Cambios del Patrimonio
- e. Estado de Flujos de Efectivo – Método Directo
- f. Notas

US\$ = dólar estadounidense



AUDEXT Auditores Externos S.A.  
SC-RNAE N. 775 RUC 0992686820001  
Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467  
Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531  
Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros  
Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

## INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de  
INMOBILIARIA LALALITO S. A.  
Guayaquil – Ecuador

### DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### OPINIÓN FAVORABLE

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA LALALITO S.A. RUC 0990908885001 Exp.SCVS. 55187 que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros expresan la imagen fiel o presentan fielmente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de INMOBILIARIA LALALITO S. A., al 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las pequeñas y medianas entidades (PYMES) y disposiciones y resoluciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

#### FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

#### INDEPENDENCIA

Somos independientes de INMOBILIARIA LALALITO S.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

## **RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y LOS ENCARGADOS DE GOBIERNO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

La administración de INMOBILIARIA LALALITO S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de INMOBILIARIA LALALITO S.A., para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la compañía aplicando la hipótesis de negocio en marcha, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la compañía.

## **RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIIF siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIIF, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las

circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

AUDEXT AUDTORES EXTERNOS S.A.

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 775

MSc. Víctor Hugo Parrales Aragones, CPA.  
Socio de Auditoría  
Número de Licencia Profesional: G.11.998  
AUDEXT AUDTORES EXTERNOS S.A.

Guayaquil, 26 de abril de 2018

**ACTA DE ENTREGA DEL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA POR EL  
EJERCICIO ECONOMICO TERMINADO AÑO 2017.**

CON FECHA JUEVES 26 DE ABRIL DE 2018 A LAS 11:18 FIRMAN PARA CONSTANCIA  
DE LA LECTURA, REVISIÓN, APROBACIÓN Y RECEPCIÓN DEL DICTAMEN DE  
AUDITORIA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS DEL EJERCICIO  
CORRIENTE TERMINADO AÑO 2017.

El Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos – Gerente General INMOBILIARIA LALALITO  
S.A. "confirma a "La Auditora" la aprobación de la Junta General de Accionistas de los  
estados financieros y notas del ejercicio económico 2017 así como la aprobación y  
discusión del Dictamen de auditoría externa del mismo ejercicio, para lo que certifican con  
su firma la revisión y aprobación de los mismos para su carga a la Superintendencia de  
Compañías Valores y Seguros.

AUDEXT Auditores Externos S.A.

CPA. Víctor Hugo Parrales Aragones MSc.  
Gerente General – Representante Legal  
C.C. 0913847372  
AUDEXT Auditores Externos S.A.  
RUC. 0992686820001 Exp. SC. 63248

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Sr. Washington Rafael Idrovo Rugel.  
Contador General  
C.C. 0908341761  
REG. G.11.028

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Sr. Gustavo Leonardo Salame Santos  
Gerente General – Representante Legal  
C.C. 090333989-3  
INMOBILIARIA LALALITO S.A.  
RUC 0990908885001 Exp. SC. 55187

## INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre 2017

(Expresado en dólares EUA)

Nota	2016	2017
------	------	------

### ACTIVO

#### ACTIVO CORRIENTE

Bancos	A	\$ 7.207,02	\$ 6.991,88
Clientes	B	3.025,00	-
CT. I.R. años anteriores	C	315,21	1.179,21
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>\$ 10.547,23</b>	<b>\$ 8.171,09</b>

#### ACTIVO NO CORRIENTE

##### Propiedad planta y equipo

Terrenos	D	\$ 517.509,36	\$ 517.509,36
Instalaciones	D	12.070,00	12.070,00
Inversiones en asociadas al costo	E	1.399,60	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>\$ 530.978,96</b>	<b>\$ 529.579,36</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>\$ 541.526,19</b>	<b>\$ 537.750,45</b>

### PASIVO

#### PASIVO CORRIENTE

Beneficios sociales por pagar	F	\$ 1.259,33	\$ 1.159,58
IESS por pagar	G	348,20	258,53
IVA por pagar	H	-	1.398,81
Participación Laboral 15%	I	878,35	-
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>\$ 2.485,88</b>	<b>\$ 2.816,92</b>

#### PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas relacionadas por pagar	J	\$ 499.810,67	\$ 517.540,21
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>\$ 499.810,67</b>	<b>\$ 517.540,21</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>502.296,55</b>	<b>520.357,13</b>

### PATRIMONIO

Capital	K	\$ 800,00	\$ 800,00
Utilidades Acumuladas	L	35.777,07	38.429,64
Utilidad / Perdida del Ejercicio	M	2.652,57	(21.836,32)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>\$ 39.229,64</b>	<b>\$ 17.393,32</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>\$ 541.526,19</b>	<b>\$ 537.750,45</b>

*Leonardo Salame*

ING. GUSTAVO LEONARDO SALAME SANTOS  
REPRESENTANTE LEGAL  
C.C. 090333989-3

*Washington Idrovo Rugel*  
CPA WASHINGTON IDROVO RUGEL  
CONTADOR GENERAL  
R.U.C. 0908341761001

### INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Estado de Resultado Integral

Al 31 de diciembre 2017

(Expresados en dólares EUA)

	Nota	2016	2017
Venta de bienes		\$ 29.975,00	\$ 10.800,00
<b>Total Ingresos</b>	N	<b>29.975,00</b>	<b>10.800,00</b>
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos		24.119,29	32.636,32
<b>Total Gastos</b>	O	<b>24.119,29</b>	<b>32.636,32</b>
G/P antes de 15% a trab. e I.R. de op. continuadas		5.855,71	(21.836,32)
15% Participación trabajadores		-	-
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos		5.855,71	(21.836,32)
Impuesto a la renta		2.324,79	-
<b>Ganancia (Pérdida) de operaciones continuadas</b>		<b>3.530,92</b>	<b>(21.836,32)</b>

ING. GUSTAVO LEONARDO SALAME SANTOS  
 REPRESENTANTE LEGAL  
 C.C. 090333889-3

CPA. WASHINGTON DROVORUGEL  
 CONTADOR GENERAL  
 R.U.C. 0908341781001

### INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo  
 Al 31 de diciembre 2017  
 Expresados en dólares EUA

Diciembre 31,	2016	2017
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL E.Y EQ. AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	\$ 541,27	(\$ 215,14)
<b>F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) Actividad de Operación</b>	\$ 541,27	(\$ 20.721,20)
Clases de cobros por actividades de operación	\$ 29.700,00	\$ 10.800,00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	29.700,00	\$ 10.800,00
Clases de pagos por actividades de operación	(\$ 22.094,09)	(\$ 32.636,32)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(10.457,42)	(17.013,82)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(11.636,67)	(15.622,50)
Otros pagos por actividades de operación	(7.064,64)	1.115,12
Impuestos a las ganancias pagados		
<b>F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) A.I.</b>	\$ 0,00	\$ 0,00
Otras entradas (salidas) de efectivo		
<b>F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) A.F.</b>	\$ 0,00	\$ 20.506,08
Financiación por préstamos a largo plazo		20.506,08
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	\$ 541,27	(\$ 215,14)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	6.665,75	7.207,02
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODI</b>	<b>\$ 7.207,02</b>	<b>\$ 6.991,88</b>

### CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRAB. E I.R.</b>	5.855,71	(21.836,32)
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	\$ 0,00	\$ 0,00
Ajustes por gasto de depreciación y amortización		
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	(\$ 5.314,44)	\$ 1.115,12
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(3.025,00)	1.893,72
(Incremento) disminución en otros activos		
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(3.548,77)	99,75
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		
Incremento (disminución) en beneficios empleados	1.259,33	(878,35)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) A.O.</b>	<b>\$ 541,27</b>	<b>(\$ 20.721,20)</b>

ING. GUSTAVO LEONARDO SALAME SANTOS  
 REPRESENTANTE LEGAL  
 C.C. 090333989-3

CPA WASHINGTON IDROVO RUGEL  
 CONTADOR GENERAL  
 R.U.C. 0908341761001

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Estado de Cambios del Patrimonio

Al 31 de diciembre 2017

Expresados en dólares EUA

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	GANANCIAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERÍODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO		
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 2017	\$ 800,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 36.428,64	\$ 0,00	(\$ 21.836,32)	\$ 17.393,32	\$ 17.393,32
SALDO REEXP. DEL PERÍODO ANM. ANTERIOR	\$ 800,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 35.777,07	\$ 2.652,57	\$ 0,00	\$ 39.229,64	\$ 39.229,64
1. Saldo del periodo inmediato anterior	800,00	-	-	35.777,07	2.652,57	N	38.229,64	
2. Cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	
3. Corrección de errores	-	-	-	-	-	-	-	
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 2.652,57	(\$ 2.652,57)	(\$ 21.836,32)	(\$ 21.836,32)	
1. Aumento (disminución) de capital social	-	-	-	-	-	-	-	
2. Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	
3. Prima por emisión prima de acciones	-	-	-	-	-	-	-	
4. Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	
5. Transf. de Resultados a otras cuentas patrimoniales	-	-	-	2.652,57	(2.652,57)	-	-	
6. Realización de la Reserva por Valuation de Propiedades, planta y equipo	-	-	-	-	-	-	-	
7. Realización de la Reserva por Valuation de Activos Intangibles	-	-	-	-	-	-	-	
8. Otros cambios (detallar)	-	-	-	-	-	-	-	
9. Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	-	-	(\$ 21.836,32)	(\$ 21.836,32)	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 2016	\$ 800,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 35.777,07	\$ 2.652,57	\$ 0,00	\$ 38.229,64	
SALDO REEXP. DEL PERÍODO ANM. ANTERIOR	\$ 800,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 15.864,40	\$ 19.912,67	\$ 0,00	\$ 38.577,07	
1. Saldo del periodo inmediato anterior	800,00	-	-	15.864,40	19.912,67	N	38.577,07	
2. Cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	
3. Corrección de errores	-	-	-	-	-	-	-	
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 19.912,67	(\$ 17.260,10)	\$ 0,00	\$ 2.652,57	
1. Aumento (disminución) de capital social	-	-	-	-	-	-	-	
2. Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	
3. Prima por emisión prima de acciones	-	-	-	-	-	-	-	
4. Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	
5. Transf. de Resultados a otras cuentas patrimoniales	-	-	-	19.912,67	(19.912,67)	-	-	
6. Realización de la Reserva por Valuation de Propiedades, planta y equipo	-	-	-	-	-	-	-	
7. Realización de la Reserva por Valuation de Activos Intangibles	-	-	-	-	-	-	-	
8. Otros cambios (detallar)	-	-	-	-	-	-	-	
9. Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	-	2.652,57	N	2.652,57	

ING. GUSTAVO LEONARDO SALAME SANTOS  
REPRESENTANTE LEGAL  
C.C. 090333889-3

CPA. WASHINGTON DROVO RIGEL  
CONTADOR GENERAL  
R.U.C. 0908341761001

## INMOBILIARIA LALALITO S.A.

### POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

#### INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA LALALITO S.A., RUC. 0990908885001 Exp.SCVS. 55187 fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, mediante escritura pública del 1/10/1987, inscrita en el registro mercantil el 29 de febrero 1988.

Su objeto social es la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

La oficina principal de la compañía se encuentra ubicada en Mapasingue Oeste av. Segunda # 415 entre la Calle Tercera y Cuarta, Guayaquil – Ecuador.

#### ANTECEDENTES

Tal como lo indica la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías N°. No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.10 del 11 de octubre de 2011. Artículo primero.- Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplen las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares;
- Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
- Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

#### BASES DE PREPARACIÓN

#### DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposiciones emitida en el Registro Oficial 498 del 31 de diciembre 2008, Resolución N. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías y Registro Oficial N. 566 –

Viernes 28 de Octubre de 2011, resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados han sido preparados con base a costo histórico, aunque modificado por el valor de mercado de ciertos activos, que se encuentran especificadas en sus políticas de contabilidad.

#### POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera (PYMES) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) al 31 de diciembre 2013.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el proyecto de Normas Internacionales de Información Financiera (PYMES) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

#### MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN.

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal, de acuerdo a la sección 30 Moneda funcional de la entidad (Moneda Funcional párrafo 30.2).

#### RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES REALIZADAS.

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que ésta es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de compañía INMOBILIARIA LALALITO S.A., sección 2 Conceptos y Principios Generales (Objetivos de los estados financieros de las pequeñas y medianas entidades párrafo 2.3) quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para las PYMES.

En particular las principales estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos y a reconocer en el futuro en los estados financieros, son las siguientes:

Estimación de la vida útil y valor de mercado de los siguientes activos:

- Instrumentos Financieros
- Propiedad planta y equipo
- Inversiones Inmobiliarias
- Otros
- Las pérdidas por deterioro de determinados activos
- Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los beneficios a los empleados.
- Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y los pasivos contingentes.
- Las provisiones en bases a estudios técnicas que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencia (densidad, humedad, entre otras).
- Los costos futuros para el cierre de las instalaciones (Desmantelamiento).
- Activos por impuestos diferidos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes Estados Financieros.

## CLASIFICACIÓN DE SALDOS EN CORRIENTES Y NO CORRIENTES

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando;

- Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlos a consumirlo en su ciclo normal de operación;
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o,
- El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- Espera liquidar un pasivo en su ciclo normal de operación
- Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar
- El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o,
- La compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

## EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La compañía considera como efectivo a la caja, así como a los depósitos bancarios a la vista, y se considera como equivalentes de efectivo las inversiones a corto plazo de gran liquidez y que están sujeta a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, por tanto, una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento próximo pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo, sección 7 párrafo 7.2.

## ACTIVOS FINANCIEROS

La entidad ha optado aplicar como política de contabilidad lo previsto en la sección 11 y sección 12 en su totalidad.

## Cuentas y documentos por cobrar:

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos. Se contabiliza inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación, sección 11 párrafo 13

## Inversiones

Las inversiones son valorizadas al costo amortizado, sección 11 párrafo 15.

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación (Deterioro de un instrumento financiero párrafo 11.21) para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similar.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Si, en períodos posteriores, el importe de una pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución pudiese relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento del deterioro (tal como una mejora en la calificación crediticia del deudor), la entidad revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad, ya sea directamente o mediante el ajuste de una cuenta correctora. La reversión no dará lugar a un importe en libros del activo financiero (neto de cualquier cuenta correctora) que exceda al importe en libros que habría tenido si anteriormente no se hubiese reconocido la pérdida por deterioro del valor. La entidad reconocerá el importe de la reversión en los resultados inmediatamente (Reversión párrafo 11.26)

## Activos no Financieros

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja en forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la cual el activo pertenece.

El importe recuperable será el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso del activo. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando la tasa WACC de INMOBILIARIA LALALITO S.A., empleada para evaluaciones financieras de activos similares.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida.

## Inventarios

Los inventarios son valorizados al costo y al precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta (párrafo 13.4), el que sea menor. El costo de los inventarios se basa en el método PMP (Precio Medio Ponderado), e incluye el gasto en la adquisición de inventarios y otros costos incurridos en el traslado a su ubicación y condiciones actuales (párrafo 13.11). El inventario en tránsito está valuado al costo según factura.

El valor neto realizable es el precio estimado de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y gastos de ventas.

El análisis del valor de los inventarios al cierre de cada año se divide en:

Insumos: el costo promedio y el precio de última compra al cierre de cada año.

Producto terminado: se utiliza el costo promedio (sección 13 párrafos 16 al 18) o al valor neto realizable (precio de venta – costos de terminación – Gastos de Comercialización) al cierre de cada año según corresponda a cada grupo o línea de producto.

#### Propiedad planta y equipo

##### Costo

Los ítems de propiedad, planta y equipos son medidos al costo (Medición al momento de su reconocimiento y componentes del costo sección 17 párrafos 9 al 12) menos su depreciación acumulada y eventuales pérdidas por deterioro (Medición posterior al reconocimiento inicial sección 17 párrafos 15 al 26).

El costo de activos auto-construidos, incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso intencionado, y los costos de desmantelar y remover los ítems y de restaurar el lugar donde estén ubicados (S. 17 párrafo 10 literal c).

Los gastos financieros se registrarán de acuerdo a la sección 25 costos por préstamos.

Cuando partes significativas de un ítem de propiedad, planta y equipos posean vidas útiles distintas entre sí, ellas son registradas como elementos separados dentro del libro auxiliar de propiedad, planta y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un ítem de propiedad, planta y equipos son determinados comparando los procedimientos de las ventas con los valores en libros de propiedad, planta y equipos y son reconocidas netas dentro de "otras ganancias (pérdidas)" en el resultado.

##### Costos Posteriores

El costo de remplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos es reconocido a su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a la entidad, y su costo pueda ser medido de forma confiable. Los costos del mantenimiento habitual de propiedad, planta y equipos son reconocidos en el resultado cuando ocurren (S.17 p. 15).

En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos.

#### Depreciación y Vidas Útiles

La depreciación será reconocida en resultados en base lineal sobre las vidas útiles de cada componente de un ítem de propiedad, planta y equipos. Este método es el que refleja de mejor forma el uso y consumo del bien.

La depreciación, vidas útiles y valores residuales serán revisados anualmente, y se ajustarán de ser necesario.

Las vidas útiles estimadas para los ejercicios actuales y comparativos son las siguientes:

#### Años estimados de vida útil en años

#### Grupo de Activos

Edificios e Infraestructuras	20 a 60
Instalaciones	10 a 20
Maquinarias y Equipos	10 a 35
Equipos tecnológicos	3 a 10
Vehículos	10 a 25
Otros activos fijos	10 a 30

#### Deterioro

En cada fecha sobre la que se informa, una entidad aplicará la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos para determinar si un elemento o grupo de elementos de propiedades, planta y equipo ha visto deteriorado su valor y, en tal caso, cómo reconocer y medir la pérdida por deterioro de valor.

#### Cargos diferidos

En cargos diferidos se presentan principalmente registros de productos, los cuales tienen una vida útil definida y se muestran al costo histórico menos su amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta y de acuerdo a su vida útil definida de 5 años.

## Provisiones

Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado;
- Sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprendese de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Las provisiones se revertirán contra resultados cuando sea menor la posibilidad de ocurrencia que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

### Provisión para jubilación y desahucio

El código de trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder Jubilación Patronal (Código de trabajo artículo 216) a todos aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicios continuos o interrumpidos en una misma institución, y en casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador (C.T. art. 185 y 188). La compañía registra anualmente esta provisión tanto para la jubilación patronal y el desahucio en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías o Bancos. (Sección 28 párrafo 18 al 20).

El párrafo 20 de la sección 28 indica lo siguiente “Esta NIIF no requiere que una entidad contrate a un actuario independiente para que realice la valoración actuarial integral necesaria para calcular la obligación por beneficios definidos” pero para fines deducibilidad tributaria la Ley de Régimen Tributario Interno - Reglamento en su artículo 28 literal f; indica la importancia de la contratación de empresas actuariales calificadas.

### Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponden principalmente a cuentas por pagar propias al giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores

que se registran a su valor razonable utilizando el método de interés implícito para las cuentas a largo plazo, (sección 11).

#### Impuesto a la ganancias e impuestos diferidos

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuestos (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera, clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivo y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del período (sección 29 párrafos 3 al 14).

#### Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo (párrafo 2.36), es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Siguiendo los Conceptos y Principios Generales Sección 2, el grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios.

Las ventas ordinarias se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

#### Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

**Flujos de efectivo:** Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

**Actividades de explotación:** Actividades típicas de la operativa de los negocios de la compañía, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

**Actividades de inversión:** Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Actividades de financiación:** Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

#### Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al momento en que la Junta Extraordinaria de Accionistas lo aprueba en función de la política de dividendos acordada (Ley de Compañías art. 208).

#### Período Contable

El periodo contable en el Ecuador es del 1 de enero al 31 de diciembre 2017.

<b>NOTA</b>	<b>A</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	
Diciembre 31,	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:	
Efectivo y equivalente de efectivo. (1)	
Banco 7.207,02	\$ 7.207,02 \$ 6.991,88
Suman \$ 7.207,02	\$ 7.207,02 \$ 6.991,88
(1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a depósitos en cuentas corrientes las mismas que son de libre disponibilidad.	

<b>NOTA</b>	<b>B</b>
<b>Cuentas y documentos por cobrar clientes</b>	
Diciembre 31,	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:	
Clientes (1) \$ 3.025,00	-
Suman \$ 3.025,00	\$ 0,00
(1) Al 31 de diciembre de 2017, Corresponde a cuentas por cobrar clientes.	

<b>NOTA</b>	<b>C</b>
<b>Crédito tributario de impuestos</b>	
Diciembre 31,	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:	
CT. I.R. años anteriores (1) \$ 315,21 \$ 1.179,21	
Suman \$ 315,21	\$ 1.179,21
(1) Al 31 de diciembre de 2017, Corresponde a impuestos a favor del contribuyente.	

<b>NOTA</b>	<b>D</b>
-------------	----------

**PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
----------------------	-------------	-------------

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Terreno	(1)	\$ 517.509,36	\$ 517.509,36
Instalaciones	(1)	12.070,00	12.070,00
<b>Suman</b>		<b>\$ 529.579,36</b>	<b>\$ 529.579,36</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a las propiedades, planta y equipo de la entidad, medidas al costo y depreciadas en línea recta.

<b>Detalle</b>	<b>Terreno</b>	<b>Instalaciones</b>	<b>Total</b>
<b>Tipo de depreciación línea recta</b>		<b>LR</b>	
Vida Útil	Indefinida	30 años	
Saldo inicial	517.509,36	12.070,00	529.579,36
<b>Importe en libro depreciable al 31/12/17</b>	<b>\$ 517.509,36</b>	<b>\$ 12.070,00</b>	<b>\$ 529.579,36</b>
<b>UBICACION</b>	<b>AVAL.MUNIC</b>	<b>COD.CATASTRAL</b>	
RIVERA DEL BATAN	288.000,00	51 103 201 0000	SAMBORONDON
LA COSTA COUNTRY	16.149,42	96-0607-009-0000-0-0-	VIA COSTA
LA COSTA COUNTRY	20.871,54	96-0607-008-0000-0-0	VIA COSTA
LA COSTA COUNTRY	19.427,58	96-0607-007-0000-0-0	VIA COSTA
LA COSTA COUNTRY	14.660,82	96-0607-006-0000-0-0	VIA COSTA
DROCARAS	158.400,00	51-0079-007-0003-0-0	VIA DAULE
<b>total</b>	<b>\$ 517.509,36</b>		

<b>NOTA</b>	<b>E</b>
-------------	----------

**Inversiones en asociadas al costo**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
----------------------	-------------	-------------

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Inversiones en asociadas al costo	(1)	\$ 1.399,60	-
<b>Suman</b>		<b>\$ 1.399,60</b>	<b>\$ 0,00</b>

(1) Al 31 de Diciembre de 2017, Corresponde a la cesión de las participaciones de GUSTAVO LEONARDO SALAME SANTOS a favor de la empresa FORTAVIT C.LTDA.

<b>NOTA</b>	<b>F</b>
-------------	----------

**Beneficios sociales por pagar**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
----------------------	-------------	-------------

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Beneficios sociales por pagar	(1)	\$ 1.259,33	\$ 1.159,58
<b>Suman</b>		<b>\$ 1.259,33</b>	<b>\$ 1.159,58</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2017, Corresponde a beneficios a favor de los empleados de acuerdo al Código de Trabajo.

NOTA	G		
<b>IESS por pagar</b>			
Diciembre 31,		2016	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
IESS por pagar	(1)	\$ 348,20	\$ 258,53
Suman		\$ 348,20	\$ 258,53
(1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde aportes por pagar al IESS en el mes de Enero 2018.			

NOTA	H		
<b>Impuestos por pagar</b>			
Diciembre 31,		2016	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
IVA por pagar		-	\$ 1.398,81
Suman		-	\$ 1.398,81
(1) Al 31 de diciembre de 2017, no registra impuestos por pagar.			

NOTA	I		
<b>Participación trabajadores 15%</b>			
Diciembre 31,		2016	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Participación trabajadores 15%		\$ 878,35	\$ 0,00
Suman		\$ 878,35	\$ 0,00
(1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a la participación trabajadores a favor de los empleados			

NOTA	J		
<b>Cuentas relacionadas por pagar</b>			
Diciembre 31,		2016	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Cuentas relacionadas por pagar		\$ 499.810,67	\$ 517.540,21
Suman		\$ 499.810,67	\$ 517.540,21
(1) Al 31 de diciembre de 2017, mantiene cuentas por pagar accionistas, valores que serán liquidados en futuros ejercicios económicos.			

<b>NOTA</b>	<b>K</b>
-------------	----------

**CAPITAL SUSCRITO Y/O ASIGNADO**

Diciembre 31,		2016	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Capital suscrito y/o asignado	(1)	\$ 800,00	\$ 800,00
Suman		\$ 800,00	\$ 800,00

Al 31 de Diciembre de 2017, el capital social esta constituido por 800 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación a valor nominal de 1 dólar cada una.

La composición del paquete accionario fue como sigue:				
Diciembre 31,	Acciones	%	V. Unit.	Total
Carvajal Obando Miriam Mercedes	320,00	40,00%	1,00	320,00
Salame Carvajal Leonardo Jose	160,00	20,00%	1,00	160,00
Salame Carvajal Omar	160,00	20,00%	1,00	160,00
Salame Carvajal Viviana	160,00	20,00%	1,00	160,00
<b>Total</b>	<b>800,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>\$ 800,00</b>

<b>NOTA</b>	<b>L</b>
-------------	----------

**UTILIDAD NO DISTRIBUIDA DE EJERCICIOS ANTERIORES**

Diciembre 31,		2016	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Utilidad no distribuida de ejercicios ant	(1)	\$ 35.777,07	\$ 38.429,64
Suman		\$ 35.777,07	\$ 38.429,64
(1) Correspondce al 31 de Diciembre de 2017 a las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores.			
Detalle		Valores	
Saldo de ejercicios anteriores		38.429,64	
Utilidad del ejercicio 2016		(21.836,32)	
<b>Utilidad acumulada al 31/12/17</b>		<b>\$ 16.593,32</b>	

NOTA	M	
<b>Utilidad / Perdida del Ejercicio</b>		
Diciembre 31,	2016	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
Utilidad / Perdida del ejercicio	(1)	\$ 2.652,57 (\$ 21.836,32)
Suman		\$ 2.652,57 (\$ 21.836,32)
(1) Corresponde a la utilidad del ejercicio 2017		
	Detalle	Valores
Utilidad antes de participación e impuestos		(21.836,32)
15% Participación Trabajadores		0,00
Impuesto Causado		0,00
Utilidad Neta del Ejercicio - Saldo al 31/12/17		(\$ 21.836,32)
Utilidad después de participación trabajadores		(\$ 21.836,32)
(+) Gastos no deducibles:		0,00
Contribución de terremoto y otros		
Base Imponible o Utilidad Gravable		(\$ 21.836,32)
Impuesto Causado		0,00
(-) Anticipo impuesto a la renta		0,00
Impuesto mayor al anticipo del determinado		
Pago Único		0,00
Saldo pendiente de pago anticipo de impuesto a la renta		0,00
(-) Retenciones en la fuente impuesto a la renta		(864,00)
Impuesto a la renta por pagar		
Saldo a favor del contribuyente		(864,00)

NOTA	N	
Ventas		
Diciembre 31,	2016	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
Ventas	(1)	\$ 29.975,00 \$ 10.800,00
Suman		\$ 29.975,00 \$ 10.800,00
(1) Corresponde al 31 de Diciembre de 2017 a los servicios de alquiler de un galpon.		

NOTA	O		
Gastos			
Diciembre 31,		2016	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Gastos	(1)	\$ 24.119,29	\$ 32.636,32
Suman		\$ 24.119,29	\$ 32.636,32
(1) Corresponde al 31 de Diciembre de 2017, gastos de la empresa.			

*ING. GUSTAVO LEONARDO SALAME SANTOS*  
**ING. GUSTAVO LEONARDO SALAME SANTOS**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**C.C. 090333989-3**

*CPA WASHINGTON IDROVO RUGEL*  
**CPA WASHINGTON IDROVO RUGEL**  
**CONTADOR GENERAL**  
**R.U.C. 0908341761001**

# INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Guayaquil, diciembre 31 del 2017

Señor  
CPA. Víctor Hugo Parrales Aragones, Msc.  
Socio de Auditoría  
**AUDEXT Auditores Externos S.A.**  
Ciudad.

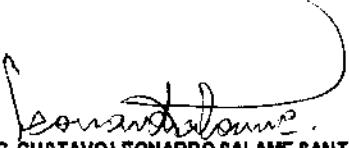
De nuestras más altas consideraciones:

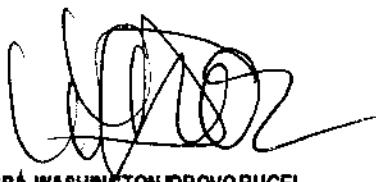
Con base a su solicitud y en cumplimiento con la Norma Internacional de Auditoría 210 "Acuerdos en las condiciones de contratación de auditoría", comunicamos que la Administración INMOBILIARIA LALALITO S.A. RUC 0990908885001 Exp.SCVS. 55187 al 31 de diciembre del 2017, es la única responsable por la preparación de los estados financieros y por toda la información que los respalde, la cual ha realizado con base en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (PYMES) y en idioma español.

La Administración es responsable por el registro adecuado de todas las transacciones en los registros contables y por establecer y mantener un control interno suficiente para permitir la preparación de los Estados Financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad. Entendemos que la auditoría de los estados financieros no libera a la Administración de esta responsabilidad. La administración, es además, responsable de poner a disposición del auditor y en fecha oportuna, todos los registros contables originales y la información relacionada para la preparación de los estados financieros, información adicional a ser solicitada para propósito de la auditoria, así como la disposición del personal al que se puedan dirigir indagaciones.

Adicionalmente confirmamos a ustedes que en el Anexo 1 se incluyen todas las entidades financieras, asesores legales, compañías relacionadas y asesores tributarios de INMOBILIARIA LALALITO S.A., aplicables al período auditado al 31 de diciembre del 2017.

Atentamente,

  
ING. GUSTAVO LEONARDO SALAME SANTOS  
REPRESENTANTE LEGAL  
C.C. 090333989-3

  
CPA. WASHINGTON IDROVO RIGEL  
CONTADOR GENERAL  
R.U.C. 0908341761001

# INMOBILIARIA LALALITO S.A.

ANEXO 1

**Bancos**

Banco Bolivariano

**Abogados**

-

**Relacionadas**

-

**Asesores Tributarios**

-

# INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Guayaquil, abril 16 del 2018

Señor  
CPA. Victor Hugo Parrales Aragones, Msc.  
Socio de Auditoria  
**AUDEXT Auditores Externos S.A.**  
Ciudad.

De nuestras más altas consideraciones:

La presente carta de gerencia es proporcionada en relación con la auditoría que ustedes han realizado de los estados financieros de INMOBILIARIA LALALITO S.A. RUC 0990908885001 Exp. SCVS. 55187 "La Contratante", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas adjuntas a estos estados financieros, cuyo examen se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre si dichos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera de INMOBILIARIA LALALITO S. A., los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aceptados en Ecuador e instrucciones de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros y si dichos principios fueron aplicados de manera uniforme.

De acuerdo con lo requerido en las Leyes de la República del Ecuador, reconocemos que los estados financieros y notas terminados en el ejercicio económico 2017, están preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (Pymes) aceptados en el país, son de nuestra responsabilidad y previamente a su emisión nos hemos cerciorado del cumplimiento satisfactorio de las afirmaciones explícitas e implícitas contenidas en los mismos (integridad, existencia, exactitud, derechos y obligaciones, valuación, presentación y revelación de los hechos económicos), por lo que aprobamos estos estados financieros y sus informes adjuntos. Igualmente, reconocemos que esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, así como establecer estimados contables que sean razonables en las circunstancias.

Las representaciones de esta carta están limitadas a asuntos que son materiales. Los errores y omisiones son materiales si ellos pudieran, individualmente o en conjunto, influenciar las decisiones económicas que los usuarios toman sobre la base de los estados financieros. La materialidad depende del tamaño y la naturaleza del error o la omisión.

Hemos efectuado las debidas indagaciones con los Administradores, y funcionarios de la compañía que tienen los conocimientos y la experiencia relevantes. Por lo tanto, confirmamos a nuestro leal saber y entender, las siguientes representaciones efectuadas a ustedes durante el desarrollo de su trabajo:

1. Los estados financieros a que se hace referencia aquí están razonablemente presentados, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (Pymes) y las políticas contables adoptadas por la compañía aprobadas en Junta General de Accionistas de conformidad a la misma norma, así como a las instrucciones de la Superintendencia de

# INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Compañías Valores y Seguros; Servicio de Rentas Internas SRI y demás instituciones del estado.

2. Hemos cumplido nuestra responsabilidad, de conformidad con los términos del contrato de auditoría firmado el 18/09/2017, en relación con la preparación y presentación de los estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en la República del Ecuador e instrucciones de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.
3. No hay eventos posteriores a los estados financieros que requieran ajustes o revelación en las notas, tales como juicios y contingencias, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (PYMES) y las políticas contables adoptadas por la compañía.
4. Los métodos de medición y los supuestos significativos que se utilizaron para establecer estimaciones contables, son apropiados.
5. Existen comunicaciones del Servicio de Rentas Internas las mismas que han sido contestadas y presentada la información correspondiente.
6. Los efectos de los errores no corregidos son inmateriales, individualmente y agregados, a los estados financieros en su conjunto.
7. Le hemos proporcionado a los auditores:
  - a. Acceso a toda la información relevante para la revisión de los estados financieros, tales como registros contables y documentación de respaldo de acuerdo a lo establecido en el contrato de auditoría externa.
  - b. Todas las actas de las reuniones de Accionistas, según se describe en nuestro certificado de libros de actas.
  - c. Toda la información adicional que ustedes nos han solicitado para el propósito de su auditoría, y acceso sin restricciones a las personas de la Compañía de las cuales ustedes determinaron necesario obtener evidencia de auditoría.
8. Todas las operaciones han sido registradas en la contabilidad y están presentadas en los estados financieros.

Confirmamos que:

- a. Entendemos que el término "**fraude**" incluye errores, omisiones, e irregularidades resultantes de informes financieros fraudulentos, así como errores e irregularidades resultantes de la malversación de activos". Los errores e irregularidades resultantes de informes financieros fraudulentos implican errores e irregularidades intencionales, incluyendo omisiones de montos o revelaciones, con el propósito de engañar a los usuarios de los estados financieros en general. Los errores e irregularidades que resultan de la malversación de activos involucran la apropiación indebida de los activos de una entidad, así como la evasión fiscal con la finalidad de pagar menos impuestos, normalmente acompañado de registros o documentos falsos o engañosos que buscan simular, ocultar, omitir, falsear o engañar, con el fin de ocultar la falta de dichas operaciones o que han sido comprometidos o entregados sin la debida autorización.

# INMOBILIARIA LALALITO S.A.

- b. No conocemos casos de fraude o sospechas de fraude que involucren a la Gerencia – Representante Legal, Accionistas, o empleados que realicen funciones importantes dentro del sistema de control interno o a otros empleados, que pudieran tener efecto importante sobre los estados financieros y notas presentados al cierre del ejercicio 2017. Tampoco conocemos acusaciones de fraude o de sospechas de fraude comunicadas por empleados, ex empleados, analistas, reguladores u otros, la presentación de los estados financieros se ha sujetado a lo estrictamente requerido en las Leyes de la República del Ecuador.
- c. Hemos revisado el estado de resultado y cada una de las cifras presentadas en los estados financieros, y no consideramos que contengan riesgos que puedan contener errores materiales como resultado de fraude, omisión u ocultamiento de activos, así como lo prescrito en Código Orgánico Integral Penal COIP en materia tributaria.

Con respecto a lo anterior, reconocemos la responsabilidad de la administración, Accionistas y empleados en el control interno. En general reconocemos nuestra responsabilidad por el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno para prevenir y descubrir el fraude y el error en la presentación de los estados financieros del ejercicio económico 2017.

- 8. En el Estado de Resultado no se han registrado facturas de empresas fantasma o inexistentes, todos los comprobantes de ventas registrados en la contabilidad son válidos de acuerdo a las Leyes.
- 9. No ha habido incumplimientos de las Leyes o Regulaciones de los que se tenga conocimiento y que puedan tener un efecto material en los estados financieros en caso de incumplimiento. Tampoco conocemos comunicaciones de entidades de vigilancia y control del estado como (La Superintendencia de Compañías Valores y Seguros; Servicio de Rentas Internas SRI, etc.) respecto al incumplimiento de o deficiencias en la presentación de la información financiera.
- 10. Confirmamos la integridad y la fiabilidad de la información que les hemos proporcionado con respecto a la identificación de entes relacionados y sobre los saldos y las transacciones realizadas con dichos entes que son materiales para los estados financieros.
- 11. La compañía al cierre del ejercicio no mantiene litigios que deban ser revelados en las notas a los estados financieros.
- 12. Les hemos provisto la información relacionada con todos los factores claves de riesgo, supuestos e incertidumbres de los cuales estamos enterados que son relevantes a la habilidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, lo cual está plenamente revelado en las notas a los estados financieros.
- 13. Los actos de los administradores de la Compañía se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Junta General de Accionistas.
- 14. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas, los libros de actas y de registros de Accionistas, se llevan y se conservan debidamente.
- 15. Existen medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o los de terceros que están en su poder.

# INMOBILIARIA LALALITO S.A.

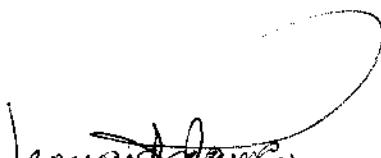
16. Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los Administradores y Comisarios.
17. Hemos elaborado y pagado las declaraciones de autoliquidación de aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS de conformidad con las leyes vigentes. La compañía no se encuentra en mora por concepto de aportes al IESS, y todos los empleados sin excepción han sido afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.
18. La compañía tiene establecidos mecanismos de control que garantizan la utilización adecuada del software adquirido.
19. Hemos suministrado al Servicio de Rentas Internas SRI, toda la correspondencia enviada y recibida entre las entidades de vigilancia y control y la Compañía, así como hemos cumplido con todas obligaciones fiscales de conformidad a las leyes de la República del Ecuador.
20. Hemos adoptado las medidas necesarias para dar cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros de la República del Ecuador.
21. Las cuentas por cobrar reportadas en los estados financieros representan reclamos válidos contra deudores por la actividad realizada por la Compañía y se han establecido las provisiones apropiadas para las pérdidas que pueden presentarse por cuentas no recuperables.
22. No tenemos planes o intenciones que puedan alterar materialmente el valor contable o clasificación de los activos y pasivos reflejados en los estados financieros. Creemos que los valores contables de todos los activos significativos son recuperables.
23. La Compañía tiene título satisfactorio de todos los activos y no hay embargos preventivos, reclamos u otras condiciones que afecten su uso o dominio.
24. La Compañía ha cumplido con todos los aspectos de los acuerdos contractuales que pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros en caso de incumplimiento.
25. No hay un impacto significativo sobre las operaciones de la Compañía que requieran ser reveladas.
26. Los estados financieros y notas al cierre del ejercicio 2017 no contienen errores u omisiones no corregidas o reveladas, que sean considerados materiales y puedan influenciar en las decisiones de los usuarios en general.
27. La empresa no registra anticipos por parte de sus clientes y todos los créditos financieros han sido revelados.
28. La empresa no registra ningún tipo de fideicomiso en sus operaciones que deban ser revelados.

# INMOBILIARIA LALALITO S.A.

29. No existen otros pasivos o ganancias o pérdidas contingentes que deban ser acumuladas o revelados de acuerdo a la NIC 37 o sección 21 Provisiónes, pasivos contingentes y activos contingentes.
30. En relación con la situación fiscal y previsional de la institución, se ha cumplido con el pago todos los impuestos y contribuciones en su caso, se ha registrado el pasivo correspondiente de todos y cada uno de los impuestos, aportes y contribuciones a que está sujeta la institución pendiente de pago, tanto en forma directa como por retención.
31. La empresa al cierre del ejercicio económico 2017 es considerada una empresa en marcha en el futuro previsible.

En otro orden de cosas, entendemos que, como es costumbre, vuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA vigentes y, en consecuencia, incluyó las pruebas de los registros de contabilidad y los demás procedimientos de auditoría que consideraron necesarios en las circunstancias, con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros. También entendemos que dicho examen no necesariamente revelaría todas las irregularidades existentes, en caso de haberlas.

Atentamente,

  
ING. GUSTAVO LEONARDO SALAME SANTOS  
REPRESENTANTE LEGAL  
C.C. 090333989-3

  
CPA. WASHINGTON IDROVO RUGEL  
CONTADOR GENERAL  
R.U.C. 0908341761001