

## 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 2018

Expresados en Dólares Estadounidenses

#### CONTENIDO

- a. Dictamen de Auditoria
- 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
- g. Informe de lavado de activos UAFE

US\$ = dólar estadounidense



AUDEXT Auditores Externos S.A.  
SC-RNAEN- 775 RUC 0992686820001  
Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467  
Email [audext@audext.com.ec](mailto: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 2018 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 2018, 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) 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 NIA 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 NIA, 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 AUDITORES EXTERNOS S.A.

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

MSc. Victor Hugo Parrales Aragonés, CPA.  
Gerente de Auditoría - Socio  
Número de Licencia Profesional: G.11.998  
AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.

Guayaquil, jueves 23 de mayo de 2019

ACTA DE ENTREGA DEL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA POR EL EJERCICIO ECONOMICO TERMINADO AÑO 2018.

CON FECHA JUEVES 23 DE MAYO DE 2019 A LAS 10:25 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 2018.

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 2018 así como la aprobación y discusión del Dictamen de auditoria 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 Victor Hugo Parrales Aragonés MSc.  
Gerente General – Representante Legal  
C.C. 0913847372  
AUDEXT Auditores Externos S.A.  
RUC. 0992686820001 Exp. SCVS. 63248

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

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

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

CPA. Washington Rafael Idrovo Rugel.  
Contador General  
RUC.0908341761001  
REG. G.11.028

## INMOBILIARIA LALALITO S.A.

### Contenido

Informe 2018

Página

#### Estados financieros

Estado de situación financiera	07
Estado de resultado integral	08
Estado de flujos de efectivo	09
Estado de cambios del patrimonio	10

#### Resumen de Políticas Contable y Notas a los Estados Financieros

1. Información general de la empresa	11 - 25
<input type="checkbox"/> Bases de preparación de los estados financieros	
<input type="checkbox"/> Políticas Contables	
<input type="checkbox"/> Notas a los Estados Financieros	
2. Informe de lavado de activos UAFE	26 - 29

## INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre 2018

(Expresado en dólares EUA)

	Nota	2018	2017
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Bancos	A	\$ 1.268,22	\$ 6.991,88
Cientes	B	1.872,00	2.776,52
CT. Anticipo I.R.	C	-	1.179,21
CT. I.R. años anteriores	C	2.043,21	-
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>\$ 5.183,43</b>	<b>\$ 10.947,61</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad planta y equipo			
Terrenos	D	\$ 517.509,36	\$ 517.509,36
Instalaciones	D	12.070,00	12.070,00
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>\$ 529.579,36</b>	<b>\$ 529.579,36</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>\$ 534.762,79</b>	<b>\$ 540.526,97</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Beneficios sociales por pagar	F	\$ 1.159,58	\$ 1.159,58
IESS por pagar	G	258,53	258,53
IVA por pagar	H	216,00	1.398,81
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>\$ 1.634,11</b>	<b>\$ 2.816,92</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas relacionadas por pagar	J	\$ 527.488,62	\$ 520.316,73
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>\$ 527.488,62</b>	<b>\$ 520.316,73</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>\$ 529.122,73</b>	<b>\$ 523.133,65</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital	K	\$ 800,00	\$ 800,00
Utilidades Acumuladas	L	38.429,64	38.429,64
Perdidas Acumuladas	M	(21.836,32)	-
Utilidad / Perdida del Ejercicio	N	(11.753,26)	(21.836,32)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>\$ 5.640,06</b>	<b>\$ 17.393,32</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>\$ 534.762,79</b>	<b>\$ 540.526,97</b>

  
 Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos  
 Representante Legal  
 C.C. 090333989-3

  
 CPA. Washington Rafael Ibarra Bugel  
 Contador General  
 RUC. 0908341761001

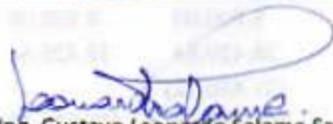
**INMOBILIARIA LALALITO S.A.**

Estado de Resultado Integral

Al 31 de diciembre 2018

(Expresado en dólares ELIA)

	Nota	2018	2017
Venta de bienes	O	\$ 12.600,00	\$ 10.800,00
<b>Total Ingresos</b>		<b>\$ 12.600,00</b>	<b>\$ 10.800,00</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>			
Gastos	P	\$ 24.353,26	\$ 32.636,32
<b>Total Gastos</b>		<b>\$ 24.353,26</b>	<b>\$ 32.636,32</b>
G/P antes de 15% a trab. e I.R. de op. continuadas		(\$ 11.753,26)	(\$ 21.836,32)
15% Participación trabajadores		-	-
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos		(\$ 11.753,26)	(\$ 21.836,32)
Impuesto a la renta		-	-
Ganancia (Pérdida) de operaciones continuadas		(\$ 11.753,26)	(\$ 21.836,32)
Ingresos por operaciones discontinuadas		-	-
Gastos por operaciones discontinuadas		-	-
G/P antes de 15% a trab. e I.R. de op.		-	-
15% Participación trabajadores		-	-
G/P antes de impuestos de operaciones discontinuadas		-	-
Impuesto a la renta		-	-
Ganancia (Pérdida) de Operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (Pérdida) neta del periodo		(\$ 11.753,26)	(\$ 21.836,32)
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>			
Componentes del otro resultado integral		-	-
<b>Resultado integral total del año</b>		<b>(\$ 11.753,26)</b>	<b>(\$ 21.836,32)</b>
<b>GANANCIA POR ACCION:</b>			
Ganancia por acción básica		-	-
Utilidad a reinvertir (Informativo)		-	-

  
Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos  
Representante Legal  
C.C. 090333989-3

  
CPA. Washington Rangel Adrovo Rugel  
Contador General  
RUC. 0908341761001

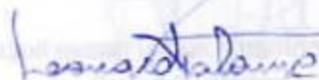
**INMOBILIARIA LALALITO S.A.**

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre 2018

(Expresado en dólares EUA)

Diciembre 31,	2018	2017
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL E Y EQ. AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	<b>(\$ 5.723,66)</b>	<b>(\$ 215,14)</b>
<b>F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) Actividad de Operación</b>	<b>(\$ 12.895,55)</b>	<b>(\$ 21.836,32)</b>
Clases de cobros por actividades de operación	\$ 13.504,52	\$ 10.800,00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	13.504,52	10.800,00
Clases de pagos por actividades de operación	(\$ 24.353,26)	(\$ 32.636,32)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(24.353,26)	(32.636,32)
Otros pagos por actividades de operación	(2.046,81)	-
<b>F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) A.I.</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 0,00</b>
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) A.F.</b>	<b>\$ 7.171,89</b>	<b>\$ 21.621,18</b>
Financiación por préstamos a largo plazo	7.171,89	21.621,18
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EF. Y EQ. AL EF.</b>	<b>(\$ 5.723,66)</b>	<b>(\$ 215,14)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	6.991,88	7.207,02
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EF. AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>\$ 1.268,22</b>	<b>\$ 6.991,88</b>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRAB. IR.</b>	<b>(\$ 11.753,26)</b>	<b>(\$ 21.836,32)</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 0,00</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	-	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>(\$ 1.142,29)</b>	<b>\$ 0,00</b>
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(1.142,29)	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) A.O.</b>	<b>(\$ 12.895,55)</b>	<b>(\$ 21.836,32)</b>



Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos  
Representante Legal  
C.C. 090333989-3



CPA. Washington Rafael Idrovo Rugel  
Contador General  
RUC. 0908341761001

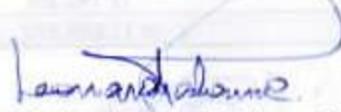
**INMOBILIARIA LALALITO S.A.**

Estado de Cambios del Patrimonio

A 31 de diciembre 2018

(Expresado en dólares E/US)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
		GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2018	\$ 800,00	\$ 38.429,64	(\$ 21.836,32)	\$ 0,00	(\$ 11.753,26)	\$ 5.640,06
SALDO REINP. DEL PERIODO INM. ANTERIOR	\$ 800,00	\$ 38.429,64	\$ 0,00	\$ 0,00	(\$ 21.836,32)	\$ 17.593,32
1. Saldo del periodo inmediato anterior	800,00	38.429,64			(21.836,32)	17.593,32
2. Cambios en políticas contables						-
3. Corrección de errores						-
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>(\$ 21.836,32)</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 10.083,06</b>	<b>(\$ 11.753,26)</b>
1. Aumento (disminución) de capital social	-	-	-	-	-	-
2. Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
3. Prima por omisión prima de acciones	-	-	-	-	-	-
4. Dividendos	-	-	-	-	-	-
5. Tránsito de Resultados a otras cuentas patrimoniales	-	-	(21.836,32)	-	21.836,32	-
6. Realización de la Reserva por Valuación de PPE	-	-	-	-	-	-
7. Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles	-	-	-	-	-	-
8. Otros cambios (detalle)	-	-	-	-	-	-
9. Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	-	(11.753,26)	(11.753,26)
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2017	\$ 800,00	\$ 38.429,64	\$ 0,00	\$ 0,00	(\$ 21.836,32)	\$ 17.593,32
SALDO REINP. DEL PERIODO INM. ANTERIOR	\$ 800,00	\$ 35.777,07	\$ 0,00	\$ 2.652,57	\$ 0,00	\$ 39.229,64
1. Saldo del periodo inmediato anterior	800,00	35.777,07		2.652,57	N	39.229,64
2. Cambios en políticas contables						-
3. Corrección de errores						-
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 2.652,57</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>(\$ 2.652,57)</b>	<b>(\$ 21.836,32)</b>	<b>(\$ 21.836,32)</b>
1. Aumento (disminución) de capital social	-	-	-	-	-	-
2. Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
3. Prima por omisión prima de acciones	-	-	-	-	-	-
4. Dividendos	-	-	-	-	-	-
5. Tránsito de Resultados a otras cuentas patrimoniales	-	2.652,57	-	(2.652,57)	-	-
6. Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo	-	-	-	-	-	-
7. Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles	-	-	-	-	-	-
8. Otros cambios (detalle)	-	-	-	-	-	-
9. Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	-	(21.836,32)	(21.836,32)

  
 Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos  
 Representante Legal  
 C.C. 090333989-3

  
 CPA. Washington Rafael Ibarra-Rugel  
 Contador General  
 RUC. 0908341761001

## INMOBILIARIA LALALITO S.A.

### POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

#### 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 cumplan 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 (NIIF) 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”, 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 (NIIF) al 31 de diciembre de 2018.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el proyecto de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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.

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 periodo 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 periodo 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 periodo sobre el que se informa.

#### EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

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 sujetas 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 periodos posteriores, el importe de una pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución puede 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 párrafo 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 items 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 dismantelar y remover los items 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 reemplazar 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 desprenderse 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 equivalente, entendiéndose 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 período contable en el Ecuador es del 1 de enero al 31 de diciembre 2018.