

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

En conjunto con el Informe de Auditoria emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de
INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA. al 31 de diciembre del 2016, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 19 de abril del 2017, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA. al 31 de diciembre del 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

6. Al 31 de diciembre del 2017, el 90% (2016: 92%) de los ingresos por arriendos de la Compañía se encuentran concentradas en un cliente, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, 8. PARTES RELACIONADAS y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

Responsabilidades de la Administración y los Socios en relación con los estados financieros

7. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
9. Los Socios son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

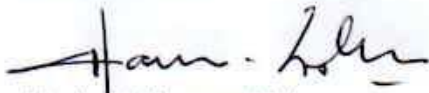
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

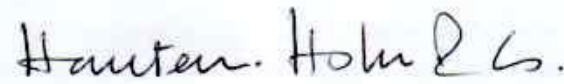
10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

11. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.
12. El Informe de Cumplimiento Tributario de INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA., al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 27, 2018


Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE - 003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración y Socios de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	4	5,830	10,009
Cuentas por cobrar	5	154,968	65,391
Gastos pagados por anticipado		2,669	4,905
Total activo corriente		<u>163,467</u>	<u>80,305</u>
Propiedades y equipos, neto	6	946,651	1,144,594
Otros activos		<u>20,000</u>	<u>0</u>
Total activos		<u>1,130,118</u>	<u>1,224,899</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligación bancaria	7	11,866	10,674
Cuentas por pagar		1,140	5,321
Partes relacionadas	8	3,774	59,009
Gastos acumulados		<u>21,149</u>	<u>18,562</u>
Total pasivo corriente		<u>37,929</u>	<u>93,566</u>
Obligación bancaria	7	152,598	164,464
Partes relacionadas	8	502,609	562,608
Otros pasivos	9	57,554	57,334
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	10	800	800
Aporte para futuras capitalizaciones	10	400	400
Reserva legal	10	8,552	8,552
Reserva facultativa	10	6,612	6,612
Resultados acumulados	10	<u>363,064</u>	<u>330,563</u>
Total patrimonio		<u>379,428</u>	<u>346,927</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,130,118</u>	<u>1,224,899</u>

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ingresos</u>			
Arriendo de locales	1	430,827	391,128
Ventas de propiedades y equipos		16,166	44,065
Otros ingresos varios		246	128
Total de ingresos		<u>447,239</u>	<u>435,321</u>
<u>Costos y gastos</u>			
Costos de mantenimiento de inmuebles		(104,469)	(99,133)
Gastos de administración		(83,275)	(109,039)
Gastos de ventas		(4,374)	(12,794)
Gastos financieros		(18,376)	(14,051)
Total gastos		<u>(210,494)</u>	<u>(235,017)</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		236,745	200,304
Impuesto a las ganancias	11	<u>(53,243)</u>	<u>(49,303)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>183,502</u>	<u>151,001</u>

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>----- Resultados acumulados -----</u>		
					<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2015	800	400	8,552	6,612	179,562	216,810	396,372
Distribución de dividendos, ver Nota 10. <u>PATRIMONIO</u>						(216,810)	(216,810)
Utilidad neta del ejercicio						151,001	151,001
Saldos a diciembre 31, 2016	800	400	8,552	6,612	179,562	151,001	330,563
Distribución de dividendos, ver Nota 10. <u>PATRIMONIO</u>						(151,001)	(151,001)
Utilidad neta del ejercicio						183,502	183,502
Saldos a diciembre 31, 2017	800	400	8,552	6,612	179,562	183,502	363,064
							379,428

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes	286,269	443,620
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(161,597)	(105,096)
Intereses pagados	(18,376)	(14,051)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	106,296	324,473
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades y equipos, neto	0	(462,670)
Venta de propiedades y equipos, neto	166,434	235,602
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	166,434	(227,068)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Obligaciones bancarias	(10,674)	(17,322)
Partes relacionadas	(115,234)	(71,575)
Distribución de dividendos	(151,001)	0
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(276,909)	(88,897)
(Disminución) aumento neta en efectivo	(4,179)	8,508
Efectivo al comienzo del año	10,009	1,501
Efectivo al final del año	5,830	10,009

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	183,502	151,001
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	31,509	18,908
Impuesto a las ganancias	53,243	49,303
Baja de inversiones permanentes	0	5,494
Baja de propiedades y equipos, neto	0	(2)
Estimación de cuentas de dudoso cobro	386	7
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(163,206)	215,615
Gastos pagados por anticipado	2,236	(346)
Cuentas por pagar	(1,374)	(115,507)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>106,296</u>	<u>324,473</u>

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 21 de diciembre de 1973, aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 3270 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de enero de 1974.

Su objeto social principal es la actividad de alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contratos de locales comerciales.

Durante el periodo 2017, el 90% (2016: 92%) de los ingresos por arriendos de la Compañía se encuentran concentradas en un cliente, ver Notas 8. PARTES RELACIONADAS y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, contrato de arriendo.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Socios que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos excepto por terrenos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si lo hubiera. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	20 años
Otros	5 a 10 años

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

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

Los ingresos por alquiler de inmuebles se reconocerán en los resultados del periodo en que se devenga el servicio.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo se forma de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco local	5,830	10,009
	<u>5,830</u>	<u>10,009</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	16,250	1,575
Anticipos a proveedores (1)	139,015	61,152
Crédito tributario IVA	0	2,498
Otras cuentas por cobrar	1,183	1,260
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	(1,480)	(1,094)
	<u>154,968</u>	<u>65,391</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente anticipos por promesa de compra de lotes por US\$133,634, (2016: US\$58,612), ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Compra de lotes – Corporación Celeste Cía. Ltda.

(2) El movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	(1,094)	(1,087)
Estimación del año	(386)	(7)
Saldo final	<u>(1,480)</u>	<u>(1,094)</u>

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de las propiedades y equipos, neto se forma de la siguiente manera:

% de depreciación	2017				Total
	Terrenos	Construcciones en curso	Edificios	Otros	
	-	-	5%	10 - 33%	
Saldo inicial	479,527	3,753	658,759	2,555	1,144,594
Ventas/bajas (1)	0	0	(166,434)	0	(166,434)
Depreciación del año	0	0	(31,202)	(307)	(31,509)
Total propiedades y equipos, neto	479,527	3,753	461,123	2,248	946,651

% de depreciación	2016				Total
	Terrenos	Construcciones en curso	Edificios	Otros	
			5%	10 - 33%	
Saldo inicial	716,536	3,753	212,824	3,321	936,434
Adquisiciones (2)	0	0	462,670	0	462,670
Ventas/bajas	(237,009)	0	1,407	0	(235,602)
Depreciación del año	0	0	(18,142)	(766)	(18,908)
Total propiedades y equipos, neto	479,527	3,753	658,759	2,555	1,144,594

(1) Corresponde a venta de departamento en el Puerto Santa Ana, edificio Bellini.

(2) Corresponde principalmente a compra de departamento, ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Convenio de cesión de obligaciones.

7. OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la obligación bancaria se forma de la siguiente manera:

	2017		Total
	Porción corriente	Porción largo plazo	
<u>Banco Bolivariano C.A. (1)</u>			
Préstamo hipotecario con vencimiento en octubre del 2026, a una tasa de interés anual del 10.22%	11,866	152,598	164,464
	<u>11,866</u>	<u>152,598</u>	<u>164,464</u>

	2016		Total
	Porción corriente	Porción largo plazo	
<u>Banco Bolivariano C.A. (1)</u>			
Préstamo hipotecario con vencimiento en octubre del 2026, a una tasa de interés anual del 10.22%	10,674	164,464	175,138
	<u>10,674</u>	<u>164,464</u>	<u>175,138</u>

(1) Ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Convenio de cesión de obligaciones.

8. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas se forma de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ruy Aguilar Marzo	0	10,000
Renato Aguilar Marzo	3,774	1,798
Maria Luisa Marzo de Velasco	0	14,978
Frenoseguro Cía. Ltda.	0	32,233
	<u>3,774</u>	<u>59,009</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas se forma de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmobiliaria Anaguima	203,395	230,222
Ruy Aguilar Marzo	183,682	179,509
Renato Aguilar Marzo	102,588	134,083
Maria Luisa Marzo de Velasco	12,944	18,794
	<u>502,609</u>	<u>562,608</u>

Durante los años 2017 y 2016, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por alquiler de oficinas (1)	389,520	365,175
Préstamos recibidos	0	272,259

(1) Ver nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato de arriendo.

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

9. OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de otros pasivos se forma de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos en garantía (1)	57,554	57,334
	<u>57,554</u>	<u>57,334</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, incluye principalmente depósitos en garantía por alquiler a Frenoseguro Cía. Ltda. por US\$56,680.

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	236,745	200,304
Gastos no deducibles	<u>5,271</u>	<u>23,799</u>
Utilidad gravable	242,016	224,103
Impuesto causado	53,243	49,303

11. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 20,000 participaciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$0.04 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los socios. Al 31 de diciembre del 2017, la reserva legal asciende a US\$8,152.

Reserva facultativa

Corresponde a las apropiaciones del saldo de las utilidades de años anteriores efectuada de acuerdo con la decisión tomada por los socios de la Compañía. Al 31 de diciembre del 2017, la reserva legal asciende a US\$6,612.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

a) Distribución de dividendos

Mediante Junta Extraordinaria de Socios celebrada el 19 de abril del 2017, se resuelve repartir las utilidades obtenidas del ejercicio 2016 por US\$151,001.

Mediante Junta Extraordinaria de Socios celebrada el 22 de abril del 2016, se resuelve repartir las utilidades obtenidas del ejercicio 2015 por US\$216,810.

12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de arriendo

Durante los años 2016 y 2017, la Compañía firmó contratos con Frenoseguro Cía. Ltda., por el arriendo de edificios ubicados en las ciudades de Guayaquil, Durán y Playas.

El canon pactado es de US\$32,460 mensuales.

Al 31 de diciembre del 2017, el ingreso por este concepto asciende a US\$389,520, (2016: US\$365,175), ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 8. PARTES RELACIONADAS.

Convenio de cesión de obligaciones

Mediante convenio de cesión de obligaciones suscrito el 13 de octubre del 2016, entre el Ing. Renato Juan Manuel Aguilar Marzo y la compañía Inmobiliaria Analía C. Ltda, el primero cede la totalidad del préstamo hipotecario - vivienda concedido por el Banco Bolivariano por US\$176,443 a 3,659 días, a una tasa de interés 10.50% anual, reajutable semestralmente.

Al 31 de diciembre del 2017, el total de la deuda asciende a US\$164,464, ver Nota 7. OBLIGACIÓN BANCARIA.

Compra de lotes – Corporación Celeste Cía. Ltda.

Con fecha 17 de junio del 2016, la Compañía celebra escritura pública de promesa de compraventa con Corporación Celeste Cía. Ltda. por lotes de terreno ubicados en Ciudad Celeste, con una extensión de 6,819.28 mt²

El precio pactado es de US\$211,000, el cual deberá ser cancelado en un plazo de 36 meses.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía ha entregado anticipos por este concepto por US\$133,000 (2016: US\$58,612), ver Nota 5. CUENTAS POR COBRAR.

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía es codeudor de sus relacionadas lo siguiente:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo</u>	<u>2017</u>
Banco Bolivariano C.A.	Hipotecario (1)	225,414
	Carta de crédito	121,546
	Prendarios comerciales	72,894
		<u>419,854</u>

(1) Ver nota 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS. NETO.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 27, 2018) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.