



AUDITORES DE GUAYAQUIL S.A.

INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO
TERMINADO**

EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.**ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

INDICE**Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 -10
Notas a los estados financieros	11 - 19

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América
NIIF para PYMES	- Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión sin salvedad:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, debido a la importancia de los asuntos descritos en los párrafos 2 y 3 de la sección "Fundamentos de la opinión sin salvedades" de este informe, por el ejercicio 2017, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como el resultado y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamento de la opinión:

2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Énfasis:

3. El presente informe, no están presentados los estados financieros en forma comparativa, en razón que el año 2016, no fue auditado (no estaba obligado para dicho periodo) y por lo tanto las cifras de ese año no están ajustadas ni regularizadas como ocurre con el año 2017, y por lo tanto la base de comparación no es oportuna.

Responsabilidad de la Administración con relación a los estados financieros:

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo. La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.

Página 2

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido 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 debido al fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la 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 Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros: **(Continuación)**

material, se requiere llamemos 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 futuras pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.

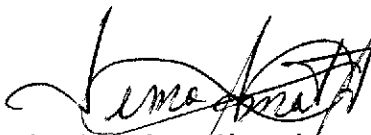
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**A la Junta General de Accionistas de****INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.****Página 3**

- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

6. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondiente a **INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

AUDITORES Y ASESORES DE GUAYAQUIL 2AG S.A.
AUDITORES EXTERNOS
RNAE – SCVS-No. 1308

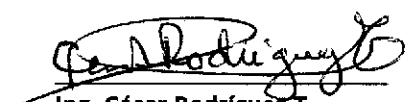


Ing. Irma Amat Alvarado
Representante Legal

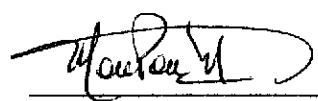
Guayaquil, 20 de mayo del 2019

INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en Dólares)**

	Notas	31 de diciembre 2017
ACTIVOS		
Activos Corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	2,761
Activos Financieros		
Cuentas comerciales por cobrar	5	1,117
Impuestos corrientes	6	2,738
Mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	7	470,639
		477,255
Activos No Corrientes		
Propiedad, planta y Equipo	8	81,458
Obras en curso	9	222,652
Otras inversiones		160
Mantenidos para la venta y otros	10	1,200
		305,469
Total Activos		782,725
Pasivos y Patrimonio Neto		
Pasivos Corrientes		
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	306,874
Obligaciones con Instituciones Financieras	12	263,579
Pasivo por impuesto corriente	6	94
Beneficios a empleados	6	75
Accionistas	13	116,802
		687,424
Pasivos No Corrientes		
Accionistas	14	74,709
		74,709
Total Pasivos		762,134
Patrimonio neto		
Capital	15	10,000
Reservas	16	1,564
Resultados acumulados	17	8,695
Resultado del ejercicio		332
Total Patrimonio neto		20,591
Total Pasivos y Patrimonio neto		782,725



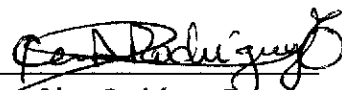
Ing. César Rodríguez T.
Gerente General

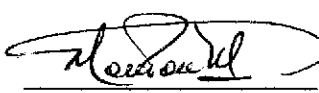


Cpa. Mariana Paredes M.
Contador General

INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en Dólares)**

	Notas	31 de diciembre 2017
Actividades continuas		
Ingreso de actividades Ordinarias	18	11,923
Costo de Ventas	19	(7,223)
Ganancia bruta		4,700
Otros ingresos		
Costo de distribucion		
Gastos de administraction	19	(4,199)
Otros gastos		
Costos Financieros		
Ganancia antes de impuesto		501
Gasto por impuesto a las ganancias	6	(169)
Ganancia (Pérdida) del año		332
Ingreso de operaciones discontinuadas		-
Gastos por operaciones discontinuadas		-
Gasto por impuesto a las ganancias de operaciones discontinuadas		-
Ganancia (Pérdida) del año por operaciones discontinuadas		-
Ganancia (Pérdida) Neta del periodo		332
Otro resultado Integral:		
Diferencia de cambio por conversion		-
Valuacion de activos financieros disponibles para la venta		-
Ganancias por revaluacion de propiedades, planta y equipo		-
Otros		-
Total otro resultado integral		-
Resultado integral total del año		332
Utilidad (perdida) básica por acción		\$ 0.03


Ing. César Rodríguez T.
Gerente General


Cpa. Mariana Paredes M.
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresados en Dólares)**

Notas	Capital Social	Reservas Legal	Reservas De capital	Resultados Acum. NIIF por primera vez	Resultados Acumulados	Patrimonio neto total
Saldo a 1 de enero 2016	10,000	1,564	650	6,046	1,397	19,658
Resultado del ejercicio					601	601
Revaluación de propiedad, planta y equipo						-
Ajustes de ejercicios anteriores Sección 10						-
Uso o aplicación de reservas						-
Saldo al 31 de diciembre del 2016	10,000	1,564	650	6,046	1,998	20,259
Saldo a 1 de enero 2017	10,000	1,564	650	6,046	1,998	20,259
Resultado del ejercicio					332	332
Revaluación de propiedad, planta y equipo						-
Fusión por absorción de relacionada						-
Ajustes de ejercicios anteriores Sección 10						-
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	10,000	1,564	650	6,046	2,330	20,591



Ing. César Rodríguez T.
Gerente General

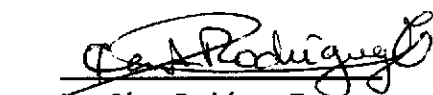


Cpa. Mariana Paredes M.
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en Dólares)

	Notas	2017
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación		
Efectivo procedente de ventas de bienes y servicios		11,869
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(9,859)
Impuestos pagados sobre las ganancias	6	(173)
Efectivo neto generado por actividades de operación		1,837
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión		
Adquisición de propiedad, planta y equipo		(22,859)
Efectivo neto generado por actividades de inversión		(22,859)
Efectivo proveniente de préstamos bancarios		18,829
Efectivo proveniente de préstamos de relacionadas		3,618
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1,425
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio		1,336
Ganancias / (Perdidas) por diferencias en cambio en efectivo y equivalentes de efectivo		-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	4	2,761


 Ing. César Rodríguez T.
 Gerente General


 Cpa. Mariana Paredes M.
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en Dólares)**

	Notas	2017
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación		
Utilidad del Ejercicio		332
<u>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo proveniente de actividades de operación</u>		
Participación a trabajadores e Imp. Renta		173
Ajuste por corrección de errores ejercicios anteriores		
Subtotal		505
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		(53)
(Incremento) disminución en inventarios		
(Incremento) disminución en otros activos		1,558
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		(173)
Incremento (disminución) en beneficios empleados		
Efectivo neto generado por actividades de operación		1,837



Ing. César Rodríguez T.
Gerente General



Cpa. Mariana Paredes M.
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA NUEVO SOL, NUSOLSA S.A. Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en noviembre 4 de 1992 e inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 14 del mismo año. Su actividad principal actual es la de compra venta y alquiler de bienes inmuebles; su oficina matriz queda en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, la Compañía tiene asignado el registro único de contribuyente # 0991248366001.

Operaciones. - Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía ha generado operaciones comerciales de alquiler de sus bienes inmuebles y de construcción de viviendas para futura venta.

Aprobación de los Estados Financieros. - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 29 de 2018. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tal estado financiero y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de presentación. - Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financieras para Pymes, establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante las siguientes resoluciones:

Resolución No. SC.O.ICI.004.- Las NIIF fueron oficializadas en el Ecuador por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros en el año 2006, mediante esta resolución del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, en la mencionada resolución se dispuso que las compañías deben de adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del 1 de enero del 2009. La misma fue ratificada en julio del 2008 en el Registro Oficial 378 del 10 de julio del 2008.

Resolución No. 08.G.DSC.010.- La Superintendencia de compañías, Valores y Seguros establece el Cronograma de Aplicación Obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, la misma que fue publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, para todas las compañías y entes sujetos al control y vigilancia, determinándose el periodo de aplicación legal año 2012.

Resolución No. SC.O.ICI.CPAIFRS.11.010.- mediante esta resolución de enero 12 del 2011, se realizó modificaciones a la Resolución 08.G.DSC.010. de 20 de noviembre del 2008 y publicada en el R.O. 498 del 31 de diciembre del 2008, que oficializa la aplicación de las NIIF para PYMES, para todas las compañías del tercer grupo siguiente manera, califica como Pymes a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Activos totales inferiores a US\$. 4,000,000
 Registren un valor de ventas brutas anuales inferiores US\$. 5,000,000
 Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado).

Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición.

Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07.- se emite el Reglamento del destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donación, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF Completas y NIIF para PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras; reconocimiento del deterioro y designación e informe de perito, esta resolución deroga la resolución mencionada en el párrafo anterior.

Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.015.- se emite la Norma en la Adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como Costo Atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. En la mencionada norma se permite para el periodo de transición de las NIIF para PYMES, en aplicación a la sección 35, podrán medirlos a su valor razonable o revaluó, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago de impuesto prediales del año 2011, o basarse en un avalúo elaborado por un periodo calificado por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros.

El estado financiero correspondiente al 2017, han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las principales políticas utilizadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros con NIIF para PYMES se resumen a continuación:

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación del estado financiero adjunto, es mencionado a continuación:

Moneda funcional. - El estado financiero adjunto está expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle de activos y pasivos financieros y obligaciones bancarias es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la compra, que son utilizados para el desarrollo operativo de la Compañía.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

- **Obligaciones bancarias.-** Están presentados a su valor razonable y posteriormente se registran en base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. Los intereses son reconocidos con cargos a los resultados del ejercicio.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía tales como: Mercado y Financiamiento. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado.-** La Compañía opera principalmente la comercialización de paletas, cajas de paletas y otras bandejas de madera, cuyo domicilio de la planta se encuentra ubicado en el cantón yaguachi.
- **Financieros.-** Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía cuenta con préstamos financieros locales para capital de trabajo.

Existencias.- Están registradas al costo promedio y no exceden el valor neto de realización. La Compañía no requiere constituir ninguna provisión por deterioro para reducir el valor en libros de las existencias. Las pérdidas que pudieran existir son registradas en resultados del año. Las importaciones en tránsito son registradas al costo según factura más los gastos de nacionalización incurridos.

Servicios y otros pagos anticipados.- Corresponden principalmente a pólizas de seguros, necesarias para salvaguardar los bienes de la Compañía, adicionalmente, anticipos a proveedores y otros anticipos menores para adquisiciones de bienes y servicios.

Propiedad, planta y equipos, netos.- Están contabilizados al costo de adquisición, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificaciones	5%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles de oficina y equipos de comunicación	10%

Pasivos financieros.- Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas relacionadas aproximado a su valor amortizado. El pasivo financiero es clasificado como pasivo corriente cuando tiene vencimiento menor de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de lo contrario son presentadas como pasivos no corrientes.

Otros pasivos corrientes.- Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable sea necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Resultados acumulados.- Registra los saldos de las cuentas de adopción por primera vez de las NIIF, subcuentas superávit por valuación y otros ajustes de NIIF; así como la cuenta de utilidades retenidas. De conformidad con la Resolución SC. ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, el saldo acreedor de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo acreedor del superávit por valuación que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como la medición posterior, no podrá ser capitalizado.

La NIC No. 16 establece que la reserva por valuación originada en la revaluación que forma parte del patrimonio neto de los accionistas, podrá ser transferida directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la baja en la cuenta del activo. Esto podría implicar la transferencia total de la reserva por valuación cuando la Compañía se desapropie del activo, sin embargo la mencionada reserva podría transferirse a medida que el activo sea utilizado.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

3. **USO DE ESTIMACIONES**

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

4. **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde al saldo que se mantienen en cuentas corrientes del Banco Produbanco, el cual está disponible a la vista y sobre los mismos no existe restricción que limite su uso.

5. **CUENTAS POR COBRAR**

Corresponde a los valores pendientes de cobro por los alquileres, dichas cuentas no poseen deterioro y su crédito es en promedio de 30 días.

6. **IMPUESTOS CORRIENTES**

Los activos y pasivos por impuestos corrientes. - Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

Activos por impuestos corrientes	2017
IVA pagado en compras	
Crédito fiscal por Impto.Rta.	2,738
Total	2,738

Pasivos por impuestos corrientes	
Impuesto a la renta del ejercicio	94
Total	94

Crédito fiscal por impuesto a la renta, retenciones en la fuente. - corresponde al saldo a favor luego de liquidar el impuesto a la renta menos las retenciones en la fuente practicadas por los clientes. Estos valores pueden ser recuperados hasta en 3 años de haber presentado la declaración de impuesto a la renta.

Pasivos por impuestos corrientes: - corresponde al impuesto a la renta corriente del ejercicio 2017. El mismo que será compensado en 2018 con el crédito tributario por dividendos anticipados repartidos en 2016.

A continuación, se presenta la conciliación tributaria del año 2017:

	2017
Utilidad antes de impuestos	\$ 501
(-) 15% participacion a trabajadores	(75)
(+) Gastos no deducibles	-
(-) ingresos exentos	-
(+) Gastos no deducibles	-
Utilidad gravable para impuesto a la renta	426
Impuesto a la renta según contabilidad	94
Anticipo mínimo determinado año anterior	-
Impuesto a la renta causado (mayor)	\$ 94
(-) retenciones en la fuente recibidas	-
(-) anticipo de impuesto a la renta pagado	-
(-) crédito tributario años anteriores	(2,738)
Saldo por pagar (a favor) de impuesto a la renta	\$ (2,644)

7. **ACTIVOS CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA**

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a 9 unidades habitacionales en la Urbanización los Ángeles, ubicada en el Km. 26 vía a la costa las cuales se detallan a continuación:

Tipo	Codigo	Valor libros
CASA 1	1203-010	63,117
CASA 2	1205-009	39,508
CASA 4	1205-019	39,841
CASA 5	1205-020	60,824
CASA 6	1207-001	63,662
CASA 7	1207-004	49,909
CASA 8	1207-005	47,543
CASA 9	1207-006	41,421
CASA 10	1207-013	64,816
TOTAL		\$ 470,639

Dichas unidades están disponibles para la venta, sin embargo, la mayoría de ellas están en proceso de construcción. La entidad las mantiene en su inventario para su realización futura no con el ánimo de especulación sino de comercialización.

8. **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre del 2017 un detalle es el siguiente:

Activos	2017
Terrenos	19,452
Edificios	78,146
(-) Dep. Acumulada	(16,141)
Total	81,458

Los terrenos corresponden a un solar en la ciudadela Bellavista y otro en la Cda. La Herradura.

La edificación está conformada por el local #29 de la plaza la garzota, el cual es el que genera los ingresos operativos de la empresa.

Ambas partidas están registradas a su costo histórico y no ha sido actualizado a su valor razonable.

9. **OBRAS EN CURSO**

La entidad mantiene en esta partida los costos adicionales de construcción como costos de materiales, costos administrativos y financieros incurridos para la construcción de las unidades habitacionales detallados en la nota 7.

Esta partida debe ser unificada en una sola partida en el activo no corriente.

10. MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OTROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 corresponde al depósito en garantía por el alquiler de las oficinas administrativas de la compañía.

11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 está conformada por préstamos recibidos de Propredios S.A. por \$304,874 y del Ing. Felipe Pezo por \$2,000. Los mismos que no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento específico.

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2017 la entidad cuenta con una operación bancaria # CAR20200184232000 por el monto de \$242,250, mas los intereses provisionados al cierre del 2017 por \$21,39 el cual originalmente fue concedido a 180 días plazo el 15 de diciembre del 2016. El mismo se ha venido renovando debido a la baja capacidad de pago de la entidad.

13. 14. ACCIONISTAS: CORTO Y LARGO PLAZO

Corresponden a préstamos realizados por el accionista el Ing. Cesar Rodriguez Talbot, los cuales no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento específico.

15. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2017, el capital autorizado consiste en 1,000 acciones nominativas y de un valor nominal de \$10.00 cada una:

Nombre	Numero de acciones	(US Dólares)	% de participacion
RODRIGUEZ PARRA ANDRES FRANCISCO	5	\$ 50.00	0.50%
RODRIGUEZ PARRA MARIA BELEN	5	\$ 50.00	0.50%
RODRIGUEZ TALBOT CESAR AUGUSTO	990	\$ 9,900.00	99.00%
Total	1,000	\$ 10,000.00	100.00%

16. RESERVAS

Están conformadas por la reserva legal, la misma que ha sido apropiada de las utilidades de ejercicios anteriores y de acuerdo a la ley de compañías no podrá superar el 50% del capital suscrito.

17. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2017 el detalle de esta partida se presenta a continuación:

Cuentas:	2017
Utilidades acumuladas al inicio	1,998
Resul. Provenientes de adopción NIIF por primera vez	6,046
Reserva de capital	650
Total	8,695

18. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

AL 31 de diciembre del 2017 los ingresos se generaron por el alquiler del local comercial en el C.C. La Garzota.

19. COSTOS Y GASTOS DE OPERACION

Al 31 de diciembre del 2017 presentamos un resumen de los principales costos y gastos de operación del periodo:

COSTOS OPERACIÓN LOS ANGELES

Materiales	3,725
Mano de Obra	2,990
Interagua	129
Anuncios Publicitarios	379
	7,223

COSTOS ADMINISTRATIVOS

Sueldos	2,250
Aportes IESS	273
Propaganda	428
Alícuotas	315
Útiles Oficina	28
Gastos Bancarios	4
Gastos uso oficina	900
TOTAL EGRESOS	4,199

20. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

21. REVELACIONES DISPUESTAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

A la fecha de emisión de nuestro informe, las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales (Servicio de Rentas Internas). Los periodos que están sujetos a revisión fiscal son desde el año 2015 hasta el 2018, puesto que desde el 2014 hacia periodos anteriores, ya caducó la facultad determinadora del SRI.

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activo, pasivo y contingente y cuentas de orden. - No existen otros activos, pasivos, contingentes, ni cuentas de orden que mencionar al 31 de diciembre del 2018

Saldo y transacciones con partes relacionadas. - reportadas en las notas 13 y 14.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno. - Durante el año 2018, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

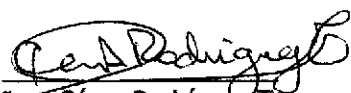
Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 21 del 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre el estado financiero que se adjuntan.

23. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizada para su publicación con fecha 29 de marzo del 2018.



Ing. César Rodríguez T.
Gerente General



Cpa. Mariana Paredes M.
Contador