

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017
CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES**

INDICE

Páginas No.

Dictamen de los Auditores Independientes	2 - 4
Estados separados de situación financiera	5
Estados separados de resultados integrales	6
Estados separados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados separados de flujos de efectivo	8 - 9
Políticas contables significativas	10 - 14
Notas a los estados financieros separados	15 - 20



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.
Guayaquil, 16 de abril del 2018

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de **INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, 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, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieran haber sido determinados como necesarios si no hubiera existido la limitación mencionada en el párrafo "bases para una opinión calificada", los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES).

Bases para una opinión calificada:

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no nos ha proporcionado la documentación suficiente y competente que nos permita verificar el saldo que presenta la cuenta de propiedad, mobiliario y equipo cuyo valor es de US\$ 732.142,08. Adicional no pudimos verificar el gasto de depreciación que registro la compañía debido a que no tiene segregado los valores que corresponden tanto como a terreno y edificaciones por el valor de US\$ 21.330,81. En razón de esta circunstancia, no pudimos determinar la razonabilidad del saldo antes mencionado y los posibles efectos en los estados financieros adjuntos en caso de haber obtenido la mencionada documentación.

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía no dispone de un estudio actuarial que permita determinar el pasivo laboral de la reserva para jubilación patronal requerida en disposiciones legales. Debido a lo comentado, no es posible determinar la valuación del pasivo por jubilación patronal por no existir el estudio actuarial que contenga los cálculos de la reserva matemática acumulada, razón por la cual no ha sido posible determinar los efectos que pudiesen existir sobre los estados financieros adjuntos.

Fundamentos de la opinión:

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.** de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión calificada de auditoría.



MAPLARI S.A.

Audidores y Consultores

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros:

La Administración de **INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, 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 una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración de **INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.** es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de 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. Además, como parte de nuestra auditoría:

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



MAPLARI S.A.

Audidores y Consultores

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoria. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa 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 hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de INMOBILIARIA ACOSVIL S.A. en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de realización de la auditoria planificados y los hallazgos significativos de la auditoria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía INMOBILIARIA ACOSVIL S.A. una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de la que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoria de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoria. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoria salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.

Maplari S.A.

MAPLARI S.A.

No. de Registro en

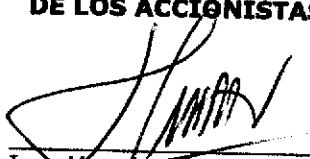
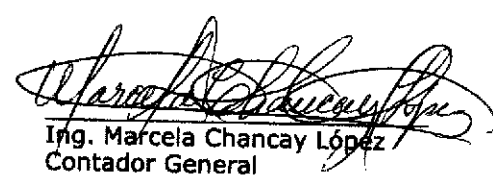
La Superintendencia

De Compañías SC-RNAE-1088

Adrián Hungría Varela
Socio

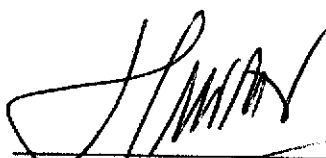
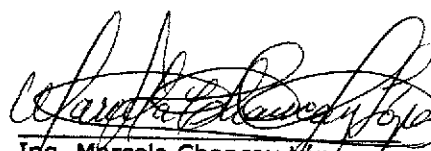
INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.**ESTADOS SEPARADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Notas	ACTIVOS	2017	2016
	ACTIVOS CORRIENTES:		
4	Efectivo y equivalentes de efectivo	222	536
5	Activos financieros, neto	58,795	30,885
8	Activos por impuestos corrientes	<u>7,847</u>	<u>7,847</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>66,864</u>	<u>39,268</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Propiedad, mobiliario y equipos, neto	<u>540,875</u>	<u>566,195</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>540,875</u>	<u>566,195</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>607,739</u>	<u>605,463</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
	Pasivos financieros	82	80
7	Pasivos corrientes por beneficios a empleados	448	338
8	Pasivos por impuestos corrientes	<u>1,000</u>	<u>818</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>1,530</u>	<u>1,236</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>1,530</u>	<u>1,236</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
9	Capital social	1,120	1,120
10	Aportes para futuras capitalizaciones	29,846	29,846
11	Reservas	615,295	615,145
12	Resultados acumulados	<u>(40,052)</u>	<u>(41,884)</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>606,209</u>	<u>604,227</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>607,739</u>	<u>605,463</u>


Ing. Merwin Acosta Villao
Representante Legal
Ing. Marcela Chancay López
Contador General

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.**ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS:		
13 Ingresos por actividades ordinarias	<u>38,990</u>	<u>39,000</u>
TOTAL	<u>38,990</u>	<u>39,000</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>38,990</u>	<u>39,000</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
14 (-) Gastos de venta y administración	35,911	36,746
(-) Gastos financieros	<u>90</u>	<u>0</u>
TOTAL	<u>36,001</u>	<u>36,746</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>2,989</u>	<u>2,254</u>
7 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(448)	(338)
8 22% IMPUESTO A LA RENTA	(<u>559</u>)	(<u>422</u>)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>1,982</u>	<u>1,494</u>

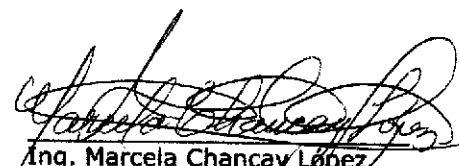

Ing. Merwin Acosta Villao
Representante Legal
Ing. Marcela Chancay López
Contador General

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.**ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas			Resultados acumulados	Total
			Reserva Legal	Otras reservas	Total de reservas		
SalDOS al 31 de diciembre 2015	1,120	29,846	1,586	613,391	614,977	(43,210)	602,733
Apropiación de la reserva	0	0	168	0	168	(168)	0
Resultado integral del año	0	0	0	0	0	1,494	1,494
SalDOS al 31 de diciembre del 2016	1,120	29,846	1,754	613,391	615,145	(41,884)	604,227
Apropiación de Reserva Legal	0	0	149	0	149	(149)	0
Resultado integral del año	0	0	0	0	0	1,982	1,982
SalDOS al 31 de diciembre del 2017	1,120	29,846	1,903	613,391	615,294	(40,051)	606,209



Ing. Merwin Acosta Villao
Representante Legal



Ing. Marcela Chancay López
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.

**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

2017

**FLUJOS DE EFECTIVO POR DE LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:**

Efectivo recibido de clientes	11,080
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(10,929)
Otras salidas de efectivo	(465)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	(314)

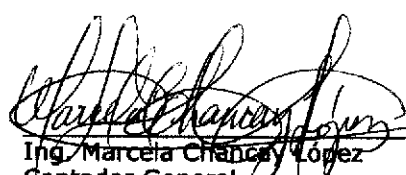
**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE INVERSIÓN:**

Adquisición de propiedad, planta y equipo	0
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversión	0

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE FINANCIAMIENTO:**

Accionistas	(0)
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	(0)
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo	(314)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	536
Efectivo en caja y bancos al final del año	222


Ing. Merwin Acosta Villao
Representante Legal


Ing. Marcela Chancay López
Contador General

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.

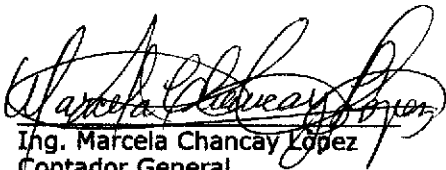
**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

	2017
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	1,982
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO)	
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Depreciación de propiedades, planta y equipos	25,320
Provisión para cuentas incobrables	0
Provisión participación a trabajadores	448
Provisión impuesta a la renta	559
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	0
(Aumento) Disminución en:	
Activos financieros, neto	(27,910)
Inventarios	0
Otras entradas y salidas de efectivo	0
Aumento (Disminución) en:	
Pasivos financieros	0
Obligaciones por beneficios definidos	0
Pasivos por impuestos corrientes	(713)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(314)


Ing. Merwin Acosta Villao
Representante Legal


Ing. Marcela Chancay Lopez
Contador General

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A. - Fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador, el 26 de octubre del 1993 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de diciembre del mismo año. Su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles.

Las oficinas administrativas se encuentran ubicada en la ciudad de Guayaquil, Calle Capitán Najera 4021 y calle 13ava. La Compañía mantiene asignado por el SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 09912575746001.

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía cuenta con 1 trabajador, en relación de dependencia.

Aprobación de los Estados Financieros. - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Gerencia de **INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.** en marzo 19 del 2018. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en marzo 17 del 2017.

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento. - Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1, cada partida significativa del Estado separado de Situación Financiera, Estado separado de Resultados del Periodo y Otros Resultados Integrales, Estado separado de Cambios en el Patrimonio y Estado separado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

Base de presentación. - La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se menciona a continuación:

Moneda funcional. - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados 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.

Efectivo y equivalentes de efectivo. - En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados.

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras. 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.

Administración de riesgos financieros. - Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgo de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Riesgo de mercado.** - Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivos de un Instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: El riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

a) **Riesgo de tasa de interés:**

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la Compañía no son sustancialmente dependientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante al riesgo de tasa de interés.

b) **Riesgo de tipo de cambio:**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambios. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipo de cambio en los estados financieros.

- **Riesgo de crédito.** - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía realiza sus cobros a 30, 60 y 90 días por lo que no está expuesta a riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalente de efectivo y depósitos en banco. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.

- **Riesgo de liquidez.** - La Compañía monitorea su riesgo de escases de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes.

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

Propiedad, mobiliario y equipos. - En este grupo contable se registran todos los bienes tangibles adquiridos para su uso, si, y solo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial. - La propiedad, mobiliario y equipo, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior. - La propiedad, mobiliario y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de la propiedad, mobiliario y equipos se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

Método de depreciación. - los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Inmuebles	5%
Muebles y enseres	10%
Instalaciones	10%
Equipos de computación	33,33%

La Gerencia de **INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.** debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su valor recuperable. Dichos activos deben contabilizarse por encima de su importe recuperable, cuando su importe en libros exceda el importe que pueda recuperarse (utilización o venta), por lo que deberá reconocerse una pérdida por deterioro.

Provisiones por beneficios a empleados. -

Pasivos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer, cuarto sueldo, vacaciones, etc.); participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes. - En el ejercicio económico 2017 no se ha registrado la provisión de jubilación patronal y desahucio; estudio que debió ser realizado por un perito independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Provisiones. - En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el bancos e institución financiera (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (Interés explícito o implícito).

Contratos onerosos. - surgen cuando los beneficios económicos que se esperan de un contrato sean menores que los costos inevitables para cumplir con sus obligaciones. Se reconoce al valor presente del menor entre el costo esperado para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la Compañía reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

Impuestos. -

Activos por impuestos corrientes. - En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Patrimonio. -

Capital social. - en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Aportes para futura capitalización. - En este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los accionistas de la compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas. - en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados. - Registra los saldos de las cuentas de otros resultados integrales, así como la cuenta de déficit acumulado (pérdida de años anteriores).

Reconocimiento de ingresos. - La Compañía reconoce ingresos por ventas, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de los servicios otorgados y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Reconocimientos de costos y gastos. -

Costo de ventas. - En este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización.

Gastos. - En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

Impuesto a la renta. - La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25%

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

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 (SRI).

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.

Estado de flujos de efectivo. - Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Uso de estimaciones. - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) requiere que la Gerencia 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 Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)****4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

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

	2017
	(Dólares)
Bancos, (1)	222
Total	222

(1) Un detalle de los bancos, fue como sigue:

	2017
	(Dólares)
Banco Pichincha	222
Total	222

Al 31 de diciembre de 2017, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

5. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

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

	2017
	(Dólares)
Compañía relacionada, (nota 15)	58,795
Total	58,795

6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

Durante el año 2017, el movimiento de propiedad, mobiliario y equipos, neto y depreciación acumulada, es el siguiente:

	Saldos al	MOVIMIENTO			Saldos al
	01/01/17	Adiciones	Bajas/ ventas	Transferencias	31/12/17
					(Dólares).
Terreno	800	0	0		800
Inmuebles	731,342	0	0		731,342
Equipos de computación	661	0	0		661
Instalaciones	27,363	0	0		27,363
Muebles y enseres	12,530	0	0		12,530
Subtotal	772,696	0	0		772,696
Depreciación acumulada	(206,501)	(25,320)	0		(231,821)
Total	566,195	(25,320)	0		540,875

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)****7. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017
	(Dólares)
Participación a trabajadores	448
Total	<u>448</u>

El movimiento de la provisión por participación a trabajadores por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 fue el siguiente:

	2017
	(Dólares)
Saldo al inicio del año	338
Gasto del año	448
Pagos	(<u>338</u>)
Saldo al final del año	<u>448</u>

8. IMPUESTOS CORRIENTES

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

	2017
	(Dólares)
<u>Activos por impuestos corriente</u>	
Crédito tributario años anteriores	4,032
Retenciones en la fuente (1)	3,024
Anticipo impuesto a la renta	<u>791</u>
Total	<u>7,847</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>	
Impuesto a la renta por pagar	559
Impuestos al valor agregado, (2)	248
Retenciones en la fuente, (2)	76
Retenciones sobre IVA, (2)	<u>117</u>
Total	<u>1,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, corresponden a retenciones en la fuente de impuesto a la renta generadas en el ejercicio actual.

(2) Corresponden a valores de pago de impuestos a la Administración Tributaria como agente de percepción y retención, realizadas en el mes de diciembre del 2017 y que serán canceladas en enero del 2018.

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

La conciliación de impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	2017
	(Dólares)
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	2,989
Menos:	
Participación de trabajadores en las utilidades	(448)
Utilidad después de participación a trabajadores	2,541
Más:	
Gastos no deducibles	0
Base imponible (utilidad tributaria)	2,541
22% DE IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	559
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	0

	2017
	(Dólares)
Saldos al inicio del año	422
Provisión del año	559
Compensación con retenciones en la fuente	(422)
Saldos al final del año	559

Para el año 2017, la empresa es considerada como microempresa por lo cual el anticipo de impuesto a la renta calculado fue US\$ 0 siendo este inferior al impuesto a la renta causado US\$ 559. La Legislación tributaria vigente, establece que, para liquidar el impuesto a la renta anual, el contribuyente deberá tomar el mayor del importe entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, importe que será considerado como impuesto a la renta definitivo.

La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

Rebaja en el valor a pagar del Saldo del Anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al ejercicio fiscal 2017. -

Decreto Ejecutivo de fecha 20 de noviembre de 2017.- Decreta:

Artículo 1.- La rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US\$500,000.00) dólares de los Estados Unidos de América.

Artículo 2.- La rebaja del 60% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre quinientos mil (US\$500,000.01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US\$1,000,000.00) de dólares de los Estados Unidos de América.

Artículo 3.- La rebaja del 40% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US\$1,000,000.01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017, el capital autorizado consiste en 1,120 acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una. Los accionistas que constituyen la compañía son: Merwin Antonio Acosta Villao de nacionalidad ecuatoriana propietario del 50% de participación de las acciones y Freddy Xavier Acosta Villao de nacionalidad ecuatoriana propietario del otro 50% de participación de las acciones.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2016 en febrero 09 del 2017; en tanto que el Anexo del ejercicio fiscal 2017, fue declarado en febrero 16 del 2018.

10. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía mantiene aportes para futuras capitalizaciones que se realizaron en años anteriores. No se pudo observar Actas de Juntas de Accionistas que soporte esta operación.

11. RESERVAS LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre del 2017 el monto de la reserva legal supera los montos establecidos antes mencionados.

12. RESULTADOS ACUMULADOS

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene un déficit acumulado de US\$ 40,052. El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su administración para obtener fondos adicionales para el normal desenvolvimiento de sus operaciones, así como para generar operaciones rentables. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta Incertidumbre.

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)****13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017
	(Dólares)
Alquiler	<u>38,990</u>
Total	<u>38,990</u>

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	2017
	(Dólares)
Depreciación	25,320
Sueldos	4,549
Beneficios sociales	1,322
Aporte patronal	553
Mantenimiento y reparaciones	2,009
Materiales	799
Honorarios	666
Otros	<u>693</u>
Total	<u>35,911</u>

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle de los saldos y transacciones con Compañías y partes relacionadas, es el que se detalla a continuación:

	2017
	(Dólares)
Estados de Situación Financiera:	
Activos financieros:	
Parte Relacionada	
Lauria S.A.	<u>58,795</u>
Total, ver nota 5	<u>58,795</u>

Los saldos por pagar partes relacionadas no generan, ni devengan intereses y no tienen fechas específicas de vencimientos y fueron efectuadas en condiciones equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).-

Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013.- Fue publicada Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 del SRI que realizó reformas a la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008. La principal reforma incorporada, es que el anexo y/o informe integral de precios de transferencia debe ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$. 3,000,000. En

INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia así como el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superior a los US\$. 6,000,000. La mencionada reforma entró en vigencia el 25 de enero de 2013.

Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 del 27 de mayo del 2015.- La principal reforma incorporada, es que los sujetos pasivos del Impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia correspondiente al periodo fiscal del año 2016, el plazo será hasta el mes de septiembre de 2017, en los mismos plazos de presentación contemplados para las declaraciones mensuales de impuestos conforme el noveno dígito del RUC. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

16. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 16 del 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

