

ESTADOS FINANCIEROS EXTERNOS  
DEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS  
DEL EJERCICIO DEL AÑO 2017, 2016

DE  
COMERCIALIZADORA EL TULIPÁN  
DE TULIPÁN C.A. LTDA.

PREPARADOS POR  
COMERCIALIZADORA EL TULIPÁN  
DE TULIPÁN C.A. LTDA.  
CALLE DE LA INDUSTRIA, P.O. BOX 100, TULIPÁN, GUATEMALA

## **Informe de los auditores independientes**

### **Contenido**

**Parte I** Informe de auditoría de los auditores independientes.

**Parte II** Resumen de las principales políticas y notas a los estados financieros.

Informe de los Auditores Independientes  
A los señores accionistas de  
INMOBILIARIA EL TULIPÁN INMOTULIPAN CIA.LTDA.

## **Informe sobre la auditoría a los estados financieros**

### **Opinión.**

Hemos examinado los estados financieros adjuntos de la empresa INMOBILIARIA EL TULIPÁN INMOTULIPAN CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2017 y 2016, que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera y patrimonial de la empresa INMOBILIARIA EL TULIPÁN INMOTULIPAN CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

### **Fundamento de la opinión.**

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

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

### **Responsabilidades de la administración de la entidad en relación con los estados financieros.**

La administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean estas causadas por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento, utilizando dicho principio contable como base fundamental.

Los encargados de la administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de INMOBILIARIA EL TULIPÁN INMOTULIPAN CIA. LTDA., para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la misma. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

### **Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emite por separado en el informe denominado "Informe de Cumplimiento Tributario".

El suscrito si realizó la auditoría del año 2016, los Estados Financieros que constan en los anexos adjuntos por dicho año, se ha considerado solamente para efectos comparativos.

Cuenca, Marzo 19, 2018



CPA Juan Carlos Arias  
N° SC-RNAE-794  
Cuenca, Ecuador

**INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA.LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS**  
**(Expresados en dólares)**

	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<b>Activos</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo Y Equivalentes de Efectivo	3	27.723	37.685
Activos Financieros			
Cuentas por cobrar no relacionados	4	18.967	17.600
Provisión Cuentas incobrables	5	(176)	(176)
Otros Cuentas por Cobrar Relacionados	6	5.165	-
Gastos Pagados por Anticipado	7	6.066	9.970
Activos por Imp. Corrientes	8	13.184	4.666
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>70.929</b>	<b>69.745</b>
<b>Activos no Corrientes</b>			
Propiedades, Planta y Equipo	9	1.447.908	1.472.903
Activos Intangibles	10	998	3.980
Inversiones no Corrientes	11	2	2
<b>Total Activos no Corrientes</b>		<b>1.448.907</b>	<b>1.476.885</b>
<b>Total Activos</b>		<b>1.519.836</b>	<b>1.546.630</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Cuentas Por Pagar No Relacionados	12	-	2.763
Otras Cuentas Por Pagar No Relacionados	13	47.322	72.619
Impuesto a la Renta	14	2.713	9.106
Obligaciones por beneficios a los empleados c/p	15	1.801	428
Otros Pasivos Corrientes	16	3.382	1.694
<b>Total pasivos Corrientes</b>		<b>55.218</b>	<b>86.610</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Provisiones por beneficios a empleados	17	192	-
<b>Total pasivo no Corrientes</b>		<b>192</b>	<b>-</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>55.411</b>	<b>86.610</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	18	62.949	62.949
Reservas		-	-
Aportes Para Futuras Capitalizaciones		181.372	181.372
Resultados Adopción NIIFs	19	1.264.818	1.264.818
Resultado del Ejercicio	20	4.406	(43.367)
Resultados acumulados	19	(49.120)	(5.753)
<b>Total patrimonio</b>		<b>1.464.425</b>	<b>1.460.019</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1.519.836</b>	<b>1.546.630</b>



**Ma. Augusta Toral**  
Gerente General



**Graciela Segarra**  
Contadora

**INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA.LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION**  
**(Expresados en dólares)**

<u>Años terminados en</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>	<u>Diciembre 31, 2016</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias	21	125.109	60.502
Costos de Ventas		-	-
<b>Ganancia Bruta</b>		<b>125.109</b>	<b>60.502</b>
Otros Ingresos	22	4.761	342
<b>Gastos:</b>			
Gastos de Administración	23	(120.711)	(102.434)
Gastos de Ventas	24	(684)	(1.747)
Gastos Financieros	25	(100)	(30)
Otros Gastos		-	-
		<u>(121.495)</u>	<u>(104.211)</u>
<b>Ganancia antes de participación trabajadores e impuesto a las ganancias</b>		<b>8.375</b>	<b>(43.367)</b>
15% Participación trabajadores	14	(1.256)	-
<b>Impuesto a las ganancias</b>			
Impuesto a las ganancias corrientes	14	(2.713)	(9.106)
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>20</b>	<b>4.406</b>	<b>(43.367)</b>
<b>Resultado integral total (Ganancia del ejercicio)</b>		<b>4.406</b>	<b>(43.367)</b>



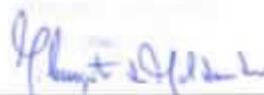
**Ma. Augusta Toral**  
Gerente General



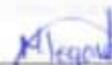
**Graciela Segarra**  
Contadora

**INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA.LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**(Expresados en dólares)**

<b>Años terminados en 31,</b>	<b>2.017</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>	
Efectivo proveniente de clientes	123.338
Efectivo pagado a proveedores	(112.888)
Efectivo pagado a empleados	(13.186)
Efectivo pagado por impuestos	(6.393)
Impuesto a la renta pagado	(2.713)
	<hr/>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(11.841)
	<hr/>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>	
Efectivo pagado por compra de propiedad, planta y equipo	(472)
Efectivo pagado por compra de activos intangibles	2.352
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	1.879
	<hr/>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>	
Efectivo recibido/pagado de terceros	-
	<hr/>
Efectivo neto provisto de las actividades de terceros	-
	<hr/>
<b>Incremento en el efectivo</b>	<b>(9.962)</b>
<b>Efectivo al inicio del año</b>	<b>37.685</b>
	<hr/>
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>27.723</b>
	<hr/>



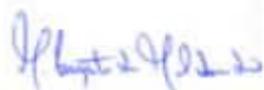
**Ma. Augusta Toral**  
Gerente General



**Graciela Segarra**  
Contadora

**INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA.LTDA.**  
**CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL**  
**EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION**  
**(Expresados en dólares)**

Años terminados en 31,	2.017
Utilidad del ejercicio	4.406
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>	
Depreciación	25.468
Amortización	630
GA Incobrables	-
GA VNR	-
GA Jubilación patronal	192
G Participación Trabajadores	1.256
G Impuesto a la Renta	2.713
G IRD	-
<b>Variaciones por Actividades de Operación</b>	
Variación por Cliente	(6.531)
Variación por Impuestos Corrientes	(8.518)
Variación por Otros Activos	3.904
Variación por Proveedores	(26.372)
Variación por Obligaciones Laborales	117
Variación por Obligaciones Tributarias	(9.106)
Variación por Jubilación Patronal	-
	(11.841)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>(11.841)</b>



**Ma. Augusta Toral**  
Gerente General



**Graciela Segarra**  
Contadora

**INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA.LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**(Expresados en dólares)**

	Capital social	Aportes para Futuras Capitalizaciones	RESERVAS	Resultados Adopción NIIFs	Resultados acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	62.949	181.372	-	1.264.818	-49.120	4.406	1.464.425
Transferencia ganancia neta del periodo					-43.367	43.367	0
Utilidad del ejercicio					0	4.406	4.406
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	62.949	181.372	-	1.264.818	-5.753	-43.367	1.460.019

*M. Augustina Toral*  
 Gerente General

*Graciela Segarra*  
 Contadora

**INMOBILIARIA EL TULIPÁN INMOTULIPAN CIA. LTDA.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**  
(Expresadas en dólares)

## **1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

**INMOBILIARIA EL TULIPÁN INMOTULIPAN CIA. LTDA.**, se constituyó mediante escritura pública de escisión de la compañía El Tiempo Cía. Ltda., en Cuenca el 22 de julio de 2014, e inscrita en el registro mercantil del mismo cantón el 23 de abril de 2015, con un capital que asciende a US\$ 62.949,00 dividido en sesenta y dos mil novecientos cuarenta y nueve participaciones de un dólar cada una.

Se realiza reformas a los estatutos de la compañía mediante escritura pública el 29 de septiembre de 2016, e inscrito en el registro mercantil el 7 de noviembre de 2016.

Las últimas reformas al estatuto se dan mediante escritura pública el 17 de mayo de 2017 bajo el registro mercantil N° 272 el 25 de mayo de 2017.

Su domicilio principal está ubicado en la provincia del Azuay, cantón Cuenca, en la calle Hermano Miguel 9-63 y Av. Gran Colombia.

### **Objeto social**

La compañía tiene como objeto social la realización de toda clase de actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados que comprende la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales.

## **2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación se resumen los principios y políticas contables adoptadas en la elaboración de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF para PYMES en su sección 3 Presentación de Estados Financieros.

### **2.1. PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES**

#### **Bases de preparación de los estados financieros.**

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables del grupo.

### Moneda Funcional

La moneda funcional de la compañía, es el dólar de los Estados Unidos de América el cual es la moneda de circulación en el Ecuador. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

### Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en Instituciones Financieras que se pueden transformar rápidamente en efectivo. Estos valores están en las cuentas de caja y bancos nacionales.

### Cuentas por cobrar

Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por venta de servicios realizadas en el curso normal de operaciones de la Compañía. Se registran a su valor razonable.

### Crédito tributario

Agrupar los valores por impuestos anticipados del ejercicio.

### Propiedades, planta y equipo

Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilice en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconoce en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe.

- **Medición en el momento del reconocimiento.** Las partidas se miden inicialmente por su costo real o costo revaluado
- **Medición posterior al reconocimiento.** Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen, mientras que las mejoras que prolongan su vida se capitalizan.
- **Método de depreciación y vidas útiles.** Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos fijos se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y el porcentaje usado en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos</u>	<u>Deprec. %</u>
Instalaciones	10
Muebles y Enseres	10
Maquinaria y Equipo	10
Equipo de Computación	33
Vehículos	20
Edificios	3.33

- **Retiro o venta de propiedades, planta y equipo.** La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y reconocida en resultados del periodo que se informa.

#### Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales corresponden a los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones, las obligaciones con los empleados por sueldos, IESS y beneficios sociales.

Estas cuentas se dan de baja cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

#### Cuentas por pagar socios

Representadas principalmente por préstamos a la Empresa para el cumplimiento de sus operaciones.

#### Resultado del ejercicio

Contiene las ganancias o pérdidas del periodo sobre el que se informa.

#### Ingresos

Incluye tanto los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias. Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, y corresponden a una variada gama de denominaciones, tales como ventas, honorarios, intereses, dividendos, alquileres y regalías. Son ganancias otras partidas que, cumpliendo la definición de ingresos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias llevadas a cabo por la entidad. Las ganancias suponen incrementos en los beneficios económicos y, como tales, no son diferentes en su naturaleza de los ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos se registrarán en el periodo en el cual se devengan.

### Ingresos por arrendamientos

La NIC 17 será de aplicación a los acuerdos mediante los cuales se ceda el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quedara obligado a prestar servicios de cierta importancia en relación con la explotación o el mantenimiento de los citados bienes. Por otra parte, esta norma no será de aplicación a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, donde una parte no ceda a la otra el derecho a usar algún tipo de activo.

### Costos y Gastos

Los costos y gastos incluyendo la depreciación de los activos fijos, se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago. Se registran al costo histórico y en el periodo más cercano en el que se conocen.

## **3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El saldo al 31 de diciembre de la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo lo integran partidas convertibles en dinero de disponibilidad inmediata y el resumen es:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
CAJA CHICA	38	220
BANCO AUSTRO	27.685	37.465
	<u>27.723</u>	<u>37.685</u>

## **4. CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES NO RELACIONADOS**

El saldo al 31 de diciembre de las cuentas por cobrar comerciales, es el siguiente:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
CLIENTES NIVEL NACIONAL	18.967	17.600
	<u>18.967</u>	<u>17.600</u>

## **5. PROVISIÓN CUENTAS POR COBRAR**

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registra provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

Al 31 de diciembre la Compañía presenta lo siguiente:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	(176)	(176)
	<u>(176)</u>	<u>(176)</u>

## 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS

El saldo al 31 de diciembre es como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
CUENTAS POR COBRAR SOCIOS	5.165	-
	<u>5.165</u>	<u>-</u>

## 7. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El detalle de este rubro al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	2.713	9.106
ANTICIPO PROVEEDORES	2.923	864
SEGUROS ANTICIPADOS DE INMUEBLES	430	-
	<u>6.066</u>	<u>9.970</u>

## 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde a todos los créditos tributarios contemplados en la normativa legal que la compañía recuperará en el corto plazo, un detalle al 31 de diciembre es como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
12% IVA PAGADO	1.008	506
RET EN LA FUENTE IMP.RTA.	11.264	4.160
CREDITO TRIBUTARIO IVA EN COMPRAS	528	-
CREDITO TRIBUTARIO RET FTE IVA	384	-
	<u>13.184</u>	<u>4.666</u>

## 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen del rubro propiedades, planta y equipo, es el siguiente:

Diciembre, 31 de 2017

	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
<b>Costo:</b>			
<b>TERRENOS</b>	<b>752.335</b>	-	<b>752.335</b>
NICHOS SANTA ANA	12.410	-	12.410
EDIFICIOS	744.391	-	744.391
EQUIPO DE OFICINA	58	-	58
EQUIPO DE COMPUTACION	1.896	82	1.977
<b>Total costo:</b>	<b>1.511.090</b>	<b>82</b>	<b>1.511.172</b>
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
<b>Depreciación acumulada:</b>			
EDIFICIOS	(37.220)	(24.811)	(62.030)
EQUIPO DE OFICINA	-	-	-
EQUIPO DE COMPUTACION	(968)	(266)	(1.234)
<b>Total depreciación:</b>	<b>(38.187)</b>	<b>(25.077)</b>	<b>(63.264)</b>
<b>Total:</b>	<b>1.472.903</b>	<b>(24.995)</b>	<b>1.447.908</b>

## 10. ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
SOFTWARE	2.100	4.200
AMORTIZACION DE SOTFWARE	(1.102)	(221)
	<u>998</u>	<u>3.980</u>

## 11. INVERSIONES NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
ACCIONES HOSPITAL DEL RIO	2	2
	<u>2</u>	<u>2</u>

## 12. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS

El detalle de este rubro al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
PROGRAMA POR PAGAR (INSOT)	-	958
CARRION MATUTE FABIAN HERNANDO	-	1.805
	<u>-</u>	<u>2.763</u>

## 13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
PRESTAMO SOCIOS	42.906	71.730
GARANTIA CLIENTES	3.992	892
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	424	(359)
PROVISION GASTOS POR PAGAR	-	356
	<u>47.322</u>	<u>72.619</u>

## 14. IMPUESTO A LA RENTA

Conforme lo establecen las leyes ecuatorianas la Compañía establece el 15% de participación a trabajadores calculados de la utilidad contable.

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para los años 2017 y 2016, para sociedades y en caso en el que este impuesto sea menor al anticipo determinado, este último se convierte en impuesto definitivo.

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ganancia antes de provisión para impuesto a las ganancias	8.375	-43.367
15% participación a trabajadores	1.256	-
Utilidad después de la participación a trabajadores	7.118	-
Más: Gastos no deducibles	-	-
Menos: Deducciones Adicionales	-	-
Base imponible	7.118	-
Impuesto a la Renta	1.566	-
Anticipo de Impuesto a la Renta Pagado	2.713	9.106

## 15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

El detalle de este rubro al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
SUELDOS POR PAGAR	-	226
APORTE PATRONAL IESS	137	30
APORTE PERSONAL I.E.S.S.	106	24
DECIMO TERCER SUELDO	33	101
DECIMO CUARTO SUELDO	78	27
VACACIONES	190	19
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	1.256	-
	<u>1.801</u>	<u>428</u>

## 16. OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
12% IVA COBRADO	2.091	1.120
RET. EN LA FUENTE IMP. RENTA 1%	22	26
RETENCIONES DEL I.V.A. 70%	190	12
RETENCIONES DEL I.V.A. 100%	884	412
RET. EN LA FUENTE IMP. RENTA 2%	142	25
RET. EN LA FUENTE IMP. RENTA 10%	53	99
	<u>3.382</u>	<u>1.694</u>

## 17. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

El detalle de este rubro al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
JUBILACION PATRONAL POR PAGAR	192	-
	<u>192</u>	<u>-</u>

## 18. CAPITAL SOCIAL

El capital social al 31 de diciembre de 2017 y 2016, asciende a USD\$ 62949,00 y está conformado por:

SOCIO	VALOR USD \$	PARTICIPACIÓN %
Fernando Toral Calle	8.860,07	14,075%
René Toral Calle	8.860,07	14,075%
Marcelo Toral Calle	8.860,07	14,075%
Iván Toral Calle	8.860,07	14,075%
Ma. Augusta Toral Calle	6.877,18	10,925%
Patricia Toral Calle	6.877,18	10,925%
Mariana Toral Calle	6.877,18	10,925%
Raquel Magdalena Toral	6.877,18	10,925%

## 19. RESULTADOS ACUMULADOS

El rubro de esta partida al 31 de diciembre de 2017, asciende a \$ -49119,59, como resultado de pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

## 20. RESULTADO DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre de 2017, el rubro de esta partida asciende a \$ 4405,87.

## 21. INGRESOS

El resumen del saldo de las cuentas de ingresos por ventas, es:

Años terminados en Diciembre 31.	2.017	2.016
VENTAS ARRIENDOS INMUEBLES	114.729	60.502
VENTAS ARRIENDOS INMUEBLES 0%	10.380	-
	<u>125.109</u>	<u>60.502</u>

## 22. OTROS INGRESOS

El detalle de este rubro, es el siguiente:

<u>Años terminados en Diciembre 31.</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
OTROS INGRESOS	958	342
CONSUMO DE AGUA EDIFICIO	1.627	-
CONSUMO DE ELECTRICIDAD EDIFICIO	2.177	-
	<u>4.761</u>	<u>342</u>

## 23. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El resumen de los gastos que se generan por el giro normal de la compañía, es el siguiente:

<u>Años terminados en Diciembre 31.</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
SUELDOS Y SALARIOS	13.495	1.512
GASTOS ADMINISTRACION	106.882	99.137
GASTOS DE REPRESENTACION	334	1.372
NO DEDUCIBLES ADMINISTRACION	-	413
	<u>120.711</u>	<u>102.434</u>

## 24. GASTOS DE VENTAS

Los gastos de venta acumulados del período fueron:

<u>Años terminados en Diciembre 31.</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
GASTOS DE VENTAS CORRIENTES	-	1.697
INVESTIGACION MERCADO	-	50
GASTOS CLIENTES VARIOS	684	-
	<u>684</u>	<u>1.747</u>

## 25. GASTOS FINANCIEROS

Las cuentas de gastos financieros, se resume así:

<u>Años terminados en Diciembre 31.</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
BANCARIOS	-	30
CARGOS FINANCIEROS BANCOS LOCALES	96	-
INTERESES MORA	4	-
	<u>100</u>	<u>30</u>

## **26. EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, de la empresa INMOBILIARIA EL TULIPÁN INMOTULIPAN CÍA. LTDA., han sido preparados asumiendo que continuara como una empresa en funcionamiento.

## **27. SANCIONES**

### **27.1. De la Superintendencia de Compañías**

No se han aplicado sanciones a la Compañía o a sus Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

### **27.2. De Otras Autoridades Administrativas**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, a sus Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2017.

## **28. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de nuestro informe (Marzo 19, de 2018), no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

INFORME DE AUDITOR EXTERNO  
INDEPENDIENTE SOBRE LOS  
PROCEDIMIENTOS ACORDADOS  
PARA LA REVISIÓN DE LAS  
MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE  
LAVADO DE ACTIVOS,  
FINANCIAMIENTO DEL  
TERRORISMO Y OTROS DELITOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

DE:  
INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN  
CIA. LTDA.

C.P.A. JUAN CARLOS ARIAS TAPIA  
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

REGISTRO NACIONAL DE AUDITORES EXTERNOS N° SC-RNAE-794

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS**

A los señores Accionistas de:  
**INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA. LTDA.**

Hemos realizado la revisión de la aplicación de los procedimientos enunciados mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009 del 30 de junio de 2014, y Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 12 de junio de 2015, tales procedimientos que se enumeran a continuación fueron acordados entre la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA. LTDA., exclusivamente para asistirlos en la revisión sobre el cumplimiento de las medidas de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre de 2017.

Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aplicable a trabajos de procedimientos previamente acordados. La suficiencia de estos procedimientos es exclusiva responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, consecuentemente no hacemos representación alguna sobre la suficiencia de los procedimientos que se detallan a continuación ni para el propósito para el que se nos ha solicitado este informe, ni para ningún otro propósito.

La descripción específica del alcance de las políticas y procedimientos establecidos en la Resolución mencionada y los resultados se describe a continuación:

1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.
2. Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.
3. En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.
4. Confirmar que el oficial de cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.
5. Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar los siguiente:
  - a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (USD 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.
  - b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

- c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.
  - d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.
6. Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.
7. Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lado de activos.

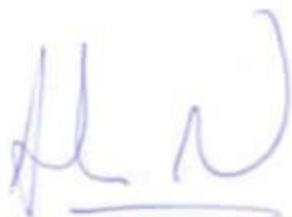
**Informamos de nuestros resultados como sigue:**

- a) Procedimientos 1,2 y 3; verificamos que la Compañía ha designado y acreditado a un oficial de cumplimiento, así también cumple con las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía y definidos en el Manual de Prevención. Se observa que el Manual de Prevención de lavado de Activos no se encuentra enmarcado de acuerdo al Oficio No. SCVS-DNPLA-2018-00011378-O del 3-Oct-2017 "ESTRUCTURA DEL MANUAL DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS", así también se determina la correcta aplicación de los formularios conozca a su cliente, empleado, proveedor, mercado y corresponsal. La empresa no pertenece a un grupo empresarial o holding.
- b) Procedimiento 4; se verifica que el oficial de cumplimiento cumplió con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios y/o Directorio referente al ejercicio económico 2017 (Informe con fecha 22 de marzo de 2018).
- c) Procedimientos 5; de la muestra aleatoria seleccionada por 6 meses del año 2017 se verifica que:
  - i. Se presentó el reporte mensual (NO RESU) durante el año 2017 según los parámetros definidos por la Unidad de Análisis financiero.
  - ii. No existe operaciones mensuales que superen el umbral establecido por la UAFE durante el año 2017.
  - iii. Se cumplió con la revisión del 5% (aleatoria) de muestra revisando el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido.
  - iv. La compañía no presenta deficiencia en la revisión de los puntos anteriores.
- d) Procedimiento 6 y 7; la compañía mantiene una adecuada custodia y confidencialidad tanto de expedientes y documentos. físico y digitales, y mantiene una matriz de riesgo sin documentación soporte.

Debido a que los procedimientos previamente acordados descritos en los numerales 1 al 7 de este informe no constituyen una auditoría, no expresamos ninguna seguridad sobre los elementos, cuentas o partidas; en adición, dichos procedimientos acordados

no constituyen un examen sobre la eficacia del control interno sobre las medidas de prevención de lavado de activos proveniente de actividades ilícitas, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre éstas; consecuentemente, no expresamos opinión de esta naturaleza. Si hubiésemos efectuado procedimientos adicionales, otros asuntos pudieran haber llamado nuestra atención, los que habrían sido informados ustedes.

Nuestro informe es exclusivamente para el propósito expuesto en el primer párrafo de este informe y para su información y no debe utilizarse para ningún otro propósito ni distribuirse a ninguna otra parte. Este informe es solo relativo a la aplicación de los procedimientos descritos en los numerales 1 a 7 anteriores y no se extiende a ninguno de los estados financieros de **INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA. LTDA.**, tomados en conjunto.



---

C.P.A. Juan Carlos Arias Tapia  
Auditor Externo Independiente  
Registro Nacional de Auditores Externos N° SC-RNAE-794

Cuenca, 26 de marzo de 2018