



Auditoría  
y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

**Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.**

**INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS  
FINANCIEROS PERIODO 2017**



Auditoría  
y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### CONTENIDO:

- DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
- ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
- ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### DICTAMEN DE AUDITORES INDEPENDIENTES A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE "INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A."

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros de "INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.", incluido a continuación, una copia para efectos de publicación, las notas de los estados financieros que contienen todas las revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, son incluidas como parte de los mismos.

A los señores miembros y accionistas de:

#### "INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A."

El presente informe se dirige hacia la administración de la compañía "INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A." quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los accionistas.

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la sociedad "INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.", que comprenden el balance de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente los aspectos materiales importantes de la compañía "INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A." al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y su flujo de efectivo por el año que termina en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

#### Bases de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que se cumplan con requisitos éticos, así como planeaciones para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Consideramos que la evidencia de Auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra Opinión.

#### Hipótesis de Negocio en marcha.

La dirección financiera razonable de la Administración de la compañía, en forma implícita se manifiesta en el sentido de conservar los activos, así como cumplir sus obligaciones; asimismo sus accionistas se manifiestan en el deseo de mantener su compañía en marcha.

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

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración de la Entidad



Auditoría  
y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

### Responsabilidad del Auditor en relación de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error y emitir 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 siempre detecte errores materiales cuando existan. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se considera 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 nuestra auditoría de conformidad con las normas Internacionales de información Financiera aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud profesional durante toda la auditoría.

El presente informe se dirige hacia la administración de la compañía **"INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A."** quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los accionistas.

El 11 de Octubre de 2011, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC. ICI. CPAIFRS. G.11.010 publicada en el Registro Oficial número 566 del 28 de Octubre del mismo año, mediante la cual se expide el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

En el caso de **"INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A."**, aplica el registro, preparación y presentación de Estados Financieros a partir del 01 de Enero de 2012.

Quito, 20 de marzo 2018

  
**Dr. Carlos Oleas Escalante**  
**"AUDITORIA Y GESTION LEGAL**  
**CATELEG CIA. LTDA."**  
**REGISTRO SC. RNAE No 782**



Auditoría  
Gestión Legal

CATELEG  
CIA. LTDA.

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN SA ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

1	ACTIVO	NOTAS	Al 31 de Diciembre	
			2016	2017
			US\$	US\$
<b>101</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
10101	Efectivo y equivalentes del efectivo	6	5.241,25	11.586,66
10102	Activos Financieros			
10102	Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes	7	25.869,15	596.171,80
10102	Otras Cuentas por Cobrar	7	0,00	30.826,22
1010209	(Provisión Cuentas Incobrables	7	0,00	-79.495,66
10103	Inventarios	8	0,00	249.856,10
	(-)Provisión Por Valor Neto de Realización y			
1010313	Otros	8	0,00	-1.179,69
10104	Servicios y Otros Pagos Anticipados	9	0,00	49.171,00
10105	Activos por Impuestos Corrientes	10	82.403,35	81.339,06
10108	Otros activos Corrientes	11	0,00	192.800,85
	<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>113.513,75</b>	<b>1.131.076,34</b>
<b>102</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
10201	Propiedad, Planta y Equipo	12	59.831,52	5.020.013,88
1020112	(-)Depreciación Acumulada	12	-59.830,22	-1.109.818,70
10202	Propiedad de Inversión (Neto)	13	11.031.261,81	11.814.347,04
10205	Activos por Impuestos Diferidos	14	0,31	0,31
10206	Activos Financieros no corrientes	15	2.250.221,00	0,16
10207	Otros Activos No corrientes	16	0,00	1.867.655,00
	<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>13.281.484,42</b>	<b>17.592.197,69</b>
<b>1</b>	<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>13.394.998,17</b>	<b>18.723.274,03</b>
<b>2</b>	<b>PASIVO</b>			
<b>201</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
20103	Cuentas y Documentos por pagar	17	772,00	253.249,15
20104	Obligaciones con Instituciones Financieras	18	0,00	1.141,60
20107	Otras Obligaciones Corrientes	19	50.559,38	49.382,21
20108	Cuentas por pagar diversas relacionadas	20	75.081,00	0,00
20113	Otras Pasivos Corrientes	21	0,00	1.079.190,12
	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>126.412,38</b>	<b>1.382.963,08</b>



Auditoría y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA.

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

<b>202</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
20203	Obligaciones con Instituciones Financieras	22	0,00	7.000.000,00
20204	Cuentas por pagar diversas relacionadas	23	46.471,32	918.847,46
20206	Anticipo de Clientes	24	0,00	377.821,92
20207	Provisiones por Beneficios a Empleados	25	144,73	0,00
	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>46.616,05</b>	<b>8.296.669,38</b>
<b>2</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>173.028,43</b>	<b>9.679.632,46</b>
<b>301</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>			
30101	Capital Suscrito o Asignado	26	2.000,00	2.000,00
30401	Reserva Legal	26	19.752,44	19.752,44
30402	Reservas Facultativa y Estatutaria	26	409.929,68	113.538,64
<b>305</b>	<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	26		
30502	Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo		13.085.123,02	9.063.270,45
<b>306</b>	<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	26		
30601	Ganancias acumuladas		0,00	0,00
30602	(-) Pérdidas Acumuladas		-97.985,72	0,00
30603	Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF		1.555,64	1.555,64
<b>307</b>	<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	26		
30701	Ganancia neta del Período	RI	0,00	0,00
30702	(-) Pérdidas Neta del Período	RI	-198.405,32	-156.475,60
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>13.221.969,74</b>	<b>9.043.641,57</b>
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>13.394.998,17</b>	<b>18.723.274,03</b>

  
Representante Legal

  
Contador (a)

Ver notas a los Estados Financiero



Auditoría y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN SA ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función) Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2017 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Diciembre	
	Notas	2016	2017
<b>INGRESOS</b>			
41	<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
4101	Ventas Netas	255.872,98	266.532,43
41	<b>VENTAS NETAS</b>	<b>255.872,98</b>	<b>266.532,43</b>
51	<b>(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION</b>		
	Costo de venta y producción	0,00	0,00
42	<b>GANANCIA BRUTA</b>	<b>255.872,98</b>	<b>266.532,43</b>
43	<b>Otros Ingresos</b>	<b>344,58</b>	<b>4.082,96</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>			
5201	Gastos de ventas	0,00	0,00
5202	Gastos de Administración	324.090,74	376.731,41
	<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>	<b>324.090,74</b>	<b>376.731,41</b>
5203	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		
	Interés, comisiones de Operaciones Financieras	68,71	25,62
	<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>68,71</b>	<b>25,62</b>
5204	<b>OTROS GASTOS</b>	<b>81.239,85</b>	<b>1.885,60</b>
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
60		<b>-149.181,74</b>	<b>-108.027,24</b>
61	15% Participación a Trabajadores	0,00	0,00
62	<b>Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos</b>	<b>-149.181,74</b>	<b>-108.027,24</b>
63	Impuesto a la Renta	-49.147,83	-48.448,36
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO</b>			
64		<b>-198.329,57</b>	<b>-156.475,60</b>
65	<b>(-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>-75,75</b>	<b>0,00</b>
66	<b>(+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
67	<b>(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>-198.405,32</b>	<b>-156.475,60</b>

  
Representante Legal

  
Contador (a)

Ver notas a los Estados Financiero



Auditoría  
y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA.

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN SA ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2017

(Expresado en Dólares)

		2016	2017
	<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación</b>	<b>311.335,29</b>	<b>6.345,41</b>
9501			
950101	<b>Clases de Cobros por actividades de operación</b>		
	Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	271.005,93	0,00
95010101	P		
95010105	P	386.385,95	5.224,56
	<b>Total Clases de Cobros por actividades de operación</b>	<b>657.391,88</b>	<b>5.224,56</b>
950102	<b>Clases de Pagos por actividades de operación</b>		
95010201	N	-295.273,59	50.294,30
95010203	N	-1.344,20	0,00
950105	N	-68,71	-25,62
950107	N	-49.370,09	-49.147,83
	<b>Total Clases de Pagos por actividades de operación</b>	<b>-346.056,59</b>	<b>1.120,85</b>
	<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>		
9502			
950209	N	5.581.503,40	0,00
950221	D	-5.885.644,54	0,00
	<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>	<b>-304.141,14</b>	<b>0,00</b>
	<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>		
9503			
950310	D	-15.000,00	0,00
	<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>	<b>-15.000,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>-7.805,85</b>	<b>6.345,41</b>
9505			
9506		13.047,10	5.241,25
9507		5.241,25	11.586,66
	<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
	<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>-149.181,74</b>	<b>-108.027,24</b>
96			
97	<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>		
9701	D	80.352,89	137.815,26
9705	D	0,00	5.371,00
9711	D	58,03	0,00
	<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>80.410,92</b>	<b>143.186,26</b>
		<b>-68.770,82</b>	<b>35.159,02</b>
98	<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
9801	D	15.132,95	0,00
9802	D	386.041,37	0,00
9805	D	0,00	1.141,80
9807	D	-21.068,21	-29.955,21
	<b>TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>380.106,11</b>	<b>-28.813,61</b>
	<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados) en actividades de operación</b>	<b>311.335,29</b>	<b>6.345,41</b>
9820			

Representante Legal

Contador (a)



Notaría  
y  
Derecho Legal

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

NIMC RIA I ÉÑA SA  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CÓDIGO	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS			SUPERAVIT POR VALUACION		RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO				
		301	30401	30402	30502	30602	30603	30702				
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	99	2,000.00	19,752.44	113,538.64	9,063,270.45	0.00	1,555.64	(156,475.60)				9,043,641.57
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	9901	2,000.00	19,752.44	409,929.68	13,065,123.02	(97,985.72)	1,555.64	(198,405.32)				13,221,969.74
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	990101	2,000.00	19,752.44	409,929.68	13,065,123.02	(97,985.72)	1,555.64	(198,405.32)				13,221,969.74
CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES:	990102	0.00			0.00		0.00					0.00
CORRECCION DE ERRORES:	990103	0.00			0.00							0.00
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	9902	0.00	0.00	(296,391.04)	(4,021,852.57)	97,985.72	0.00	41,929.72				(4,178,328.17)
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	990205		0.00	(296,391.04)		97,985.72		196,405.32				0.00
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo	990207				(4,021,852.57)	0.00						(4,021,852.57)
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	990210							(156,475.60)				(156,475.60)

Ver notas a los Estados Financieros

Representante Legal

Contador (a)



Auditoría y  
Gestión Legal

CATELEG  
CIA. LTDA.

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### "INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN SA"

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares)

#### 1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

"INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN SA" es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, el 3 de enero de 1979, y aprobado por la Superintendencia de Compañías de Quito, mediante resolución No. 7931 del 04 de junio de 1979.

El plazo de duración de la compañía será de cincuenta años, a contarse desde la fecha de inscripción.

Su actividad predominante es: Comprar, vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles, construir casas y edificios, para darlos en arrendamiento o venderlos: administrar bienes inmuebles.

El capital social autorizado de la compañía fue de ciento setenta y dos dólares con veinte y cuatro centavos (\$172.24). Y en 1995 hubo un aumento de capital de mil ochocientos veinte y siete dólares con setenta y seis centavos (\$1,827.76) aumentando el capital a dos mil dólares (\$2,000.00)

El cuadro de integración del capital es el siguiente:

#### INTEGRACION DEL CAPITAL

	CAPITAL
CIPRESS INTERNATIONAL CORP.	1,999,00
MORTENSEN LUND ALFRED	1,00
<b>TOTAL</b>	<b>2,000.00</b>



Auditoría  
y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### 2.- OBJETO DE LA COMPAÑÍA.-

La compañía se dedicara a Comprar, vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles, construir casas y edificios, para darlos en arrendamiento o venderlos: administrar bienes inmuebles.

### 3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

### 4.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La compañía aplica desde el ejercicio económico 2012 las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES en lo que tiene relación con las actividades económicas que realiza la empresa.

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) para PYMES desde el año 2012, según las correspondientes resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las mismas que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

El sistema contable que mantiene la empresa, se rige por las normas y mandatos que establece la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador así como lo establecido en los artículos veinte y veintiuno de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Tanto los ingresos, los Costos de Producción y Ventas y los Gastos de Administración, Ventas, Funcionamiento y Financieros han sido preparados en base a la emisión de facturas, Notas de Débito y Crédito, Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

### 5.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.



Auditoría  
y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.

### b) Activos financieros.

Se refiere a inversiones, préstamos y cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce en el estado de resultados integrales y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio de bienes es de 180 días.

La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas.

Las cuentas comerciales por cobrar 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.

### c) Pasivos Financieros.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2017 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.

### d) Propiedades, planta y equipo.

Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición y aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES, mantiene sus mismos valores originales. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:



Auditoría y  
Gestión Legal

CATELEG  
CIA. LTDA.

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

Edificios	5	%
Equipo de cómputo y software	33,33	%
Equipos de oficina	10	%
Maquinaria y Equipo	10	%
Muebles y enseres	10	%
Instalaciones	10	%
Vehículos	20	%

### e) Prestamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

### f) Cuentas Comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

### g) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuesto diferido - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la



Auditoría  
y  
Gestión Legal

CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

### *h) Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que soporten beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

### *i) Beneficios a empleados*

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio— La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los



Auditoría  
y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reseña para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en los resultados.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a trabajadores -La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por La participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

### j) Reconocimiento de ingresos.

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

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

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- La Compañía no conserva para si ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos,
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse confiabilidad y sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; . Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

### k) Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el período con el que se relaciona.

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE.-**

**NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Dentro de esta Cuenta, la empresa a debitado y acreditado valores de acuerdo con la disponibilidad y requerimientos del movimiento de Caja y Bancos, cuyos saldos finales y conceptos corresponden a:

<b>10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		<b>dic-16</b>	<b>dic-17</b>
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
	Caja General		16,79
	<b>Subtotal Caja</b>	<b>0,00</b>	<b>16,79</b>
	<b>BANCOS LOCALES</b>		
	Banco Produbanco	5.241,25	11.569,87
	<b>Subtotal Bancos e Inversiones</b>	<b>5.241,25</b>	<b>11.569,87</b>
<b>10101</b>	<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>5.241,25</b>	<b>11.586,66</b>

**NOTA 7.- ACTIVOS FINANCIEROS**

Esta Cuenta conlleva los movimientos realizados en las Cuentas por Cobrar entre relacionadas, no relacionadas, y la provisión para cuentas incobrables, siendo sus saldos los siguientes:

<b>10102 ACTIVOS FINANCIEROS</b>		<b>dic-16</b>	<b>dic-17</b>
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
	<b>Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados</b>		
	De actividades ordinarias que no generan intereses	0,00	231.011,00
101020502			
1010206	Cuentas por Cobrar Clientes Relacionadas	25.869,15	365.160,80
1010207	Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	0,00	30.826,22
	<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>25.869,15</b>	<b>626.998,02</b>

<b>1010209 PROVISION CUENTAS INCOBRABLES</b>		<b>dic-16</b>	<b>dic-17</b>
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
1010209	Provisión Cuentas Incobrables	0,00	(79.495,66)
<b>10102</b>	<b>TOTAL PROVISION CUENTAS INCOBRABLES</b>	<b>0,00</b>	<b>(79.495,66)</b>



Auditoría  
y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### NOTA 8- INVENTARIOS

Dentro de esta cuenta se encuentran registrados los inventarios que intervienen en el proceso de producción y el inventario de productos terminados y comprados a terceros.

#### 10103 INVENTARIOS

dic-16

dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1010301	Inventario de Materia Prima	0,00	3.937,24
1010305	Inv. De productos terminados. y mercadería en almacén-productos por la Compañía.	0,00	245.918,86
<b>10103</b>	<b>TOTAL INVENTARIOS</b>	<b>0,00</b>	<b>249.856,10</b>

#### 1010313 PROVISIÓN POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN Y OTRAS PÉRDIDAS

dic-16

dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1010313	(-) Provisión por valor neto de realización y otras pérdidas en el inventario	0,00	(1.179,69)
	<b>TOTAL PROVISION POR VNR</b>	<b>0,00</b>	<b>(1.179,69)</b>

### NOTA 9- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Dentro de esta cuenta se encuentran registrados los anticipos entregados a proveedores.

#### 10104 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

dic-16

dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1010403	Anticipo a Proveedores	0,00	49.171,00
<b>10104</b>	<b>TOTAL SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>0,00</b>	<b>49.171,00</b>

### NOTA 10.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

En este grupo se encuentran registradas las cuentas por impuestos a favor de la empresa por conceptos de IVA, Retenciones y anticipos de impuesto a la Renta, de acuerdo al siguiente detalle:

#### 10105 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

dic-16

dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1010501	Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	1.065,13	0,00
1010502	Retenciones del Impuesto a la Renta del Ejercicio	20.469,76	21.171,08



Auditoría  
y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA.

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

1010502	Crédito Tributario a favor(Casillero 869)	32.869,42	32.189,38
1010503	Anticipo de Impuesto a la Renta / crédito tributario	27.999,04	27.978,60
<b>10105</b>	<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>82.403,35</b>	<b>81.339,06</b>

### NOTA 11- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

En este grupo se encuentran registrados anticipos entregados para gastos ocasionales los valores son los siguientes:

10108 OTROS ACTIVOS CORRIENTES		dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
10108	Otros Activos Corrientes	0,00	192.800,85
<b>10108</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>0,00</b>	<b>192.800,85</b>

### NOTA 12.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los rubros que conforman los Activos Fijos de la empresa fueron contabilizados a su Costo Histórico, concepto que se mantiene y de conformidad con lo dispuesto en las Normas de Información Financiera para PYMES; siguiendo las normas establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, para la Depreciación correspondiente los saldos y conceptos al 31 de Diciembre son los siguientes:

10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		dic-16	dic-17	
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
1020101	Terrenos	0,00	2.073.903,84	2.073.903,84
1020102	Edificios	0,00	2.234.277,66	2.234.277,66
1020104	Instalaciones	19.693,06	0,00	19.693,06
1020105	Muebles y Enseres	0,00	9.440,64	9.440,64
1020106	Máquinas y Equipos	3.680,30	596.283,17	599.963,47
1020108	Equipo de Computación	0,00	17.346,11	17.346,11
1020109	Vehículos y Equipos de Transportes	36.458,16	16.129,40	52.587,56
1020111	Repuestos y Herramientas	0,00	12.801,54	12.801,54
	<b>Total Costo Propiedad, planta y equipo</b>	<b>59.831,52</b>	<b>4.960.182,36</b>	<b>5.020.013,88</b>
1020112	(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipo	(59.830,22)	(1.049.988,48)	(1.109.818,70)
	<b>Total Depreciación Acumulada</b>	<b>(59.830,22)</b>	<b>(1.049.988,48)</b>	<b>(1.109.818,70)</b>
<b>10201</b>	<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)</b>	<b>1,30</b>	<b>3.910.193,88</b>	<b>3.910.195,18</b>



Auditoría y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### NOTA 13.- PROPIEDAD DE INVERSION

En este grupo se encuentra registrado la reclasificación de los activos no corrientes mantenidos para la venta de acuerdo al siguiente detalle:

#### PROPIEDAD DE INVERSION

			dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
1020201	Terrenos	11.111.560,00	0,00	11.111.560,00
1020202	Edificios	0,00	0,00	872.120,73
1020203	(-)Depreciación Acumulada	(80.298,19)	0,00	(169.333,69)
<b>10202</b>	<b>Total Propiedad de Inversión</b>	<b>11.031.261,81</b>	<b>0,00</b>	<b>11.814.347,04</b>

### NOTA 14.- ACTIVOS POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El detalle por impuestos diferidos es como sigue:

#### ACTIVOS POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

			dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
1020501	Diferencias temporarias deducibles	0,31		0,31
<b>10205</b>	<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	<b>0,31</b>		<b>0,31</b>

### NOTA 15.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de activos financieros no corrientes es como sigue

#### ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

			dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
1020603	Documentos y Cuentas por Cobrar	2.250.221,00		0,16
<b>10206</b>	<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>2.250.221,00</b>		<b>0,16</b>

### NOTA 16.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El detalle de otros activos no corrientes es como sigue:



Auditoría  
&  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### 10207 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1020704	Otras Inversiones	0,00	138.914,00
1020706	Otros Activos no corrientes	0,00	1.728.741,00
10207	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>0,00</b>	<b>1.867.655,00</b>

### PASIVO

#### NOTA 17.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

En este grupo de cuentas se encuentran registrados los pagos pendientes a proveedores locales, el saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

### 20103 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010301	Proveedores Locales	772,00	253.249,15
20103	<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b>772,00</b>	<b>253.249,15</b>

#### NOTA 18.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES Y DEL EXTERIOR

En este grupo se encuentran registrados los valores pendientes de pago por concepto de préstamos otorgados por instituciones locales y del exterior como se detalla a continuación:

### 20104 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS dic-16 dic-17

#### LOCALES

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010401	Obligaciones Bancos locales	0,00	1.141,60
2010401	<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS LOCALES</b>	<b>0,00</b>	<b>1.141,60</b>

#### NOTA 19.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

En este grupo se encuentran registradas cuentas pendientes con la Administración Tributaria, IESS y beneficios de ley a empleados pendiente de pago, los saldos al 31 de Diciembre son los siguientes:



Auditoría  
y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA.

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### 20107 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010701	Con la Administración Tributaria	21,00	933,85
2010702	<b>Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar</b>	<b>49.147,83</b>	<b>48.448,36</b>
2010703	Obligaciones con el IESS	216,00	0,00
2010704	Por Beneficios de Ley a empleados	1.174,55	0,00
20107	<b>TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	<b>50.559,38</b>	<b>49.382,21</b>

### NOTA 20.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

El detalle y valores de cuentas por pagar diversas relacionadas es como sigue:

### 20108 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
20108	Otras Cuentas por pagar relacionadas	75.081,00	0,00
20108	<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS</b>	<b>75.081,00</b>	<b>0,00</b>

### NOTA 21.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle y valores de cuentas por pagar diversas relacionadas es como sigue:

### 20113 OTROS PASIVOS CORRIENTES dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
20113	Otras cuentas por pagar	0,00	1.079.190,12
20113	<b>TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>0,00</b>	<b>1.079.190,12</b>

### NOTA 22.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES Y DEL EXTERIOR

En este grupo se encuentran registrados los valores pendientes de pago por concepto de préstamos otorgados por instituciones locales y del exterior como se detalla a continuación:

### 20203 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS dic-16 dic-17

Del exterior			
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2020302	Obligaciones Bancos del Exterior	0,00	7.000.000,00
20203	<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL EXTERIOR</b>	<b>0,00</b>	<b>7.000.000,00</b>
20203	<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>0,00</b>	<b>7.000.000,00</b>



Auditoría y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### NOTA 23.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

El detalle y valores de cuentas por pagar diversas relacionadas es como sigue:

20204 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS dic-16 dic-17

#### LOCALES

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2020401	Cuentas por pagar relacionadas locales	46.471,32	918.847,46
2020401	<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS</b>	<b>46.471,32</b>	<b>918.847,46</b>

### NOTA 24.- ANTICIPO DE CLIENTES

El detalle y valores de cuentas anticipo clientes es como sigue:

20206 ANTICIPO DE CLIENTES dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Anticipo de Clientes	0,00	377.821,92
20206	<b>TOTAL ANTICIPO CLIENTES</b>	<b>0,00</b>	<b>377.821,92</b>

### NOTA 25.- PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (Porción no corriente)

En este grupo se encuentran detalladas las provisiones de beneficios a empleados por concepto de jubilación patronal y desahucio de acuerdo al informe actuarial realizado para el periodo, el detalle al 31 de diciembre es el siguiente:

20207 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (porción no corriente) dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2020701	Provisión Jubilación Patronal	1,43	0,00
2020702	Otros beneficios no corrientes para los empleados(desahucio)	143,30	0,00
20207	<b>TOTAL PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>	<b>144,73</b>	<b>0,00</b>

### PATRIMONIO.-

### NOTA 26.- PATRIMONIO

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2017 asciende a



Auditoría  
y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

dos mil dólares de los estados Unidos de Norteamérica (\$ 2.000,00) conformado por las aportaciones de la empresa Cipress International Corp. Mil trescientos diez con 34/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$1,310.34) y el Señor Mortesen Lund Alfred seiscientos ochenta y nueve con 66/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ 689.66).

**Reserva Legal.-** De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 10% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizada como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Resultados acumulados.-** Se registra la acumulación de los resultados que ha obtenido la empresa de años anteriores

**Resultados Adopción NIIF's.-** Este valor corresponde por la Adopción a las Normas Internacionales de Información Financiera, Adoptadas en el año 2012.

**Resultados del ejercicio.-** Se registra el resultado que ha obtenido la empresa en el año corriente.

La conformación del capital es la siguiente:

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones y/o participaciones, según la escritura pública

301 **CAPITAL SOCIAL** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30101	Capital Suscrito o asignado	2.000,00	2.000,00
301	<b>TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO</b>	<b>2.000,00</b>	<b>2.000,00</b>

**RESERVAS** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30401	Reserva Legal	19.752,44	19.752,44
30402	Reserva Facultativa y Estatutaria	409.929,68	113.538,64
304	<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>429.682,12</b>	<b>133.291,08</b>

**OTROS RESULTADOS INTEGRALES** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30502	Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo	13.085.123,02	9.063.270,45
305	<b>TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>13.085.123,02</b>	<b>9.063.270,45</b>



Auditoría  
y  
Gestión Legal

CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### RESULTADOS ACUMULADOS

dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30602	(-) Pérdidas Acumuladas	(97.985,72)	0,00
30603	Resultados acumulados por adopción NIIF	1.555,64	1.555,64
306	<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>(96.430,08)</b>	<b>1.555,64</b>

### **307 RESULTADOS DEL EJERCICIO**

dic-16 dic-17

Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
30701	Ganancia neta del Período	0,00	0,00
30702	(-) Pérdidas Neta del Período	(198.329,57)	(156.475,60)
307	<b>TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(198.329,57)</b>	<b>(156.475,60)</b>

### **NOTA 27.- INGRESOS.-**

Los siguientes son los valores y conceptos de Ingresos que intervienen en el resultado final del ejercicio:

### **41 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4101	Ventas	0,00	27,63
4102	Prestación de Servicios	255.872,98	266.504,80
41	<b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>255.872,98</b>	<b>266.532,43</b>

### **NOTA 28.- OTROS INGRESOS**

El detalle de otros ingresos es el siguiente:

### **43 OTROS INGRESOS**

dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4305	Otras Rentas	344,58	4.082,96
43	<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>344,58</b>	<b>4.082,96</b>

### **NOTA 29.- GASTOS DE VENTA**

El detalle de Gastos de Venta es el siguiente al 31 de diciembre:



Auditoría  
y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

51 COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
5101	<b>MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS</b>		
510102	(+) Compras netas locales de bienes no producidos por la cía.	0,00	245.918,86
5101	<b>MATERIALES UTILIZADOS (En Producción)</b>		
510106	(+) Compras netas locales de materia prima		3.937,24
510108	(-) Inventario final de materia prima	0,00	-3.937,24
510112	(-) Inventario final de productos terminados		-245.918,86
51	<b>TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### NOTA 30.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración que intervinieron en el período son los siguientes:

5202 GASTOS DE ADMINISTRACION dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520201	Sueldos, salarios y demás remuneraciones	16.180,00	4.000,00
520202	Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	2.314,02	819,20
520203	Beneficios sociales e indemnizaciones	3.014,00	875,00
520204	<b>Gasto planes de beneficios a empleados</b>	58,03	0,00
520205	Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	2.690,00	376,66
520208	Mantenimiento y reparaciones	27,00	2.161,40
520209	Arrendamiento operativo	38.000,00	5.654,03
520210	Comisiones		2.500,00
520216	Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	0,00	99,82
520218	Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	91.336,49	99.851,55
520219	Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	425,00	615,11
520220	Impuestos, Contribuciones y otros	74.963,31	83.830,07
520221	<b>Depreciaciones:</b>		
52022101	Propiedades, planta y equipo	54,70	57.517,07
52022102	Propiedades de inversión	80.298,19	89.035,50
520223	<b>Gasto deterioro:</b>		
52022305	Cuentas Por Cobrar(Provisión Cuentas Incobrables)	0,00	5.371,00
520228	<b>Otros gastos</b>	14.730,00	24.025,00
	<b>Subtotal Gastos de Administración</b>	<b>324.090,74</b>	<b>376.731,41</b>
	<b>Total Gastos de Venta y Administrativos</b>	<b>324.090,74</b>	<b>376.731,41</b>



Auditoría y  
Gestión Legal

CATELEG  
CIA, LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

### NOTA 31.- GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros del período son los que se detallan a continuación:

5203	<u>GASTOS FINANCIEROS</u>	dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520302	Comisiones	68,71	22,92
520303	Gasto de Financiamiento de Activos	0,00	2,70
5203	<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>68,71</b>	<b>25,62</b>

### NOTA 32.- OTROS GASTOS

El detalle de otros gastos se muestra de la siguiente manera:

5204	<u>OTROS GASTOS</u>	dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520402	Otros Gastos	81.239,85	1.885,60
	<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	<b>81.239,85</b>	<b>1.885,60</b>

### NOTA 33.- CONCILIACION TRIBUTARIA (15% UTILIDAD TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA)

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta contable.

El porcentaje para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2017 es del 22%.

### CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

		dic-16	dic-17
Casillero SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
801/802	Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	(149.181,74)	(108.027,24)
807	(+) Gastos no Deducibles Locales	161.613,79	90.921,10
819	Ganancia (Pérdida) antes de impuestos----->	12.432,05	(17.106,14)
839	Impuesto a la Renta Causado (22%) (22%)	(49.147,83)	(48.448,36)
	<b>GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DE IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>(198.329,57)</b>	<b>(156.475,60)</b>
	(-) GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO	(75,75)	0,00
	(+) INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO	0,00	0,00
	<b>(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(198.253,82)</b>	<b>(156.475,60)</b>



Auditoría y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

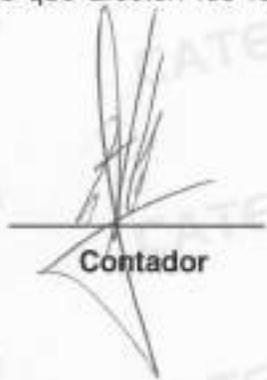
### NOTA 34.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

### NOTA 35.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y a la fecha de informe de los auditores independientes no se produjeron cambios que afecten los rubros de Activos, Pasivos y Patrimonio de los accionistas.

  
Gerente

  
Contador



Auditoría  
y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA.

**Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.**

**INFORME DE CUMPLIMIENTO DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS,  
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**“INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.”**

**POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2017**

Informe de los auditores independientes sobre el cumplimiento de la prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terror y otros delitos.

Dando cumplimiento a la obligación contemplada en el Art.32 de las Normas de prevención expedidas , mediante resolución No SCV.DSC.14.009 y publicada en el registro oficial No 292 del 18 de julio del 2016 que señala **“Art. 32.-** En las compañías controladas que tengan la obligación de contar con auditor externo, dicha auditoría deberá verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras”



Auditoría y  
Gestión Legal  
CATELEG  
CIA. LTDA

## Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

A los señores miembros y accionistas de:

**“INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.”**

**Dictamen sobre el cumplimiento de la prevención de Lavado de Activos,  
financiamiento del terrorismo y otros delitos**

### Opinión

Hemos verificado el cumplimiento y eficacia operativa de la empresa **INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.**, con respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos que se han implementado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, al 31 de diciembre de 2017 los correspondientes procedimientos se encuentran conforme a las Leyes y Normas que rigen la prevención de lavado de Activos.

**Dr. Carlos Oleas Escalante**

**GERENTE GENERAL**

**AUDITORIA Y GESTION LEGAL CATELEG CIA. LTDA.**