

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA
Guayaquil, Ecuador**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a 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 materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA**, al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y los 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 PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en este informe en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de **INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de

Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los 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 negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del 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 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 incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de

auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

ASESORES Y AUDITORES SOBMACI S. A.

SC-RNAE 918


JANETH MACIAS MELES

Socio Responsable

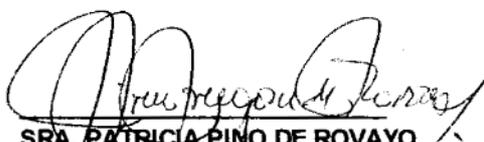
REG. 22.340

Guayaquil, Abril 2 del 2018

INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,017</u>	<u>2,016</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo (Nota 4)	-	447.02
Otras cuentas por cobrar	21.49	21.49
Activo por impuestos corrientes (Nota 8)	11,934.44	15,529.42
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>11,955.93</u>	<u>15,997.93</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Muebles y enseres (Nota 5)	7,729.61	7,729.61
Propiedades de inversión (Nota 6)	945,858.44	945,858.44
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>953,588.05</u>	<u>953,588.05</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>965,543.98</u>	<u>969,585.98</u>
 PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO		
PASIVOS CORRIENTES		
Documentos por pagar	601.76	523.73
Cuentas por pagar (Nota 7)	447,006.54	413,792.77
Pasivo por impuestos corrientes (Nota 8)	1,439.63	1,147.91
Beneficios a los empleados (Nota 9)	8,853.00	7,096.97
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>457,900.93</u>	<u>422,561.38</u>
PASIVOS NO CORRIENTE:		
Jubilación patronal y desahucio (Nota 10)	145.21	145.21
PASIVOS NO CORRIENTES	<u>145.21</u>	<u>145.21</u>
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 11)	1,800.00	1,800.00
Aporte futura capitalización (Nota 12)	30,250.00	30,250.00
Reserva legal (Nota 13)	3,615.19	3,615.19
Resultados acumulados (Nota 14)	471,832.65	511,214.20
TOTAL PATRIMONIO	<u>507,497.84</u>	<u>546,879.39</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>965,543.98</u>	<u>969,585.98</u>

Ver notas a los estados financieros



SRA. PATRICIA PINO DE ROVAYO
PRESIDENTE



CPA. WENDY HERRERA
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,017</u>	<u>2,016</u>
INGRESOS:		
Ariendos de vivienda	<u>17,500.00</u>	<u>31,500.00</u>
GASTOS:		
Administrativos	<u>56,881.55</u>	<u>62,287.05</u>
TOTAL	<u>56,881.55</u>	<u>62,287.05</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>(39,381.55)</u>	<u>(30,787.05)</u>
Impuesto a la renta (anticipo mínimo)	<u>-</u>	<u>5,049.08</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>(39,381.55)</u>	<u>(35,836.13)</u>

Ver notas a los estados financieros


SRA. PATRICIA PINO DE ROVAYO
PRESIDENTE


CPA. WENDY HERRERA
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	1,800.00	30,250.00	3,615.19	570,769.20	606,434.39
Ajustes por impuestos	-	-	-	(23,718.87)	(23,718.87)
Resultado integral total del año	-	-	-	(35,836.13)	(35,836.13)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>1,800.00</u>	<u>30,250.00</u>	<u>3,615.19</u>	<u>511,214.20</u>	<u>546,879.39</u>
Resultado integral total del año	-	-	-	(39,381.55)	(39,381.55)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>1,800.00</u>	<u>30,250.00</u>	<u>3,615.19</u>	<u>471,832.65</u>	<u>507,497.84</u>

Ver notas a los estados financieros

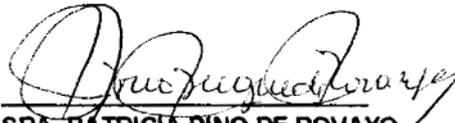

SRA. PATRICIA PINO DE ROVAYO
PRESIDENTE


CPA. WENDY HERRERA
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,017</u>	<u>2,016</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	17,500.00	31,500.00
Efectivo pagado a proveedores	(46,420.34)	(18,532.44)
Impuesto a la renta	-	(5,049.08)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(28,920.34)</u>	<u>7,918.48</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de activos fijos	(2.79)	(32,856.80)
Otros activos	-	3,580.29
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(2.79)</u>	<u>(29,276.51)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Documentos por pagar	78.03	(35,290.24)
Accionistas	28,398.08	57,095.29
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>28,476.11</u>	<u>21,805.05</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN CAJA Y BANCOS EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>(447.02)</u>	<u>447.02</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>-</u>	<u>447.02</u>
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultado antes de impuesto a la renta	(39,381.55)	(30,787.05)
Impuesto a la renta	-	(5,049.08)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIONES:		
(Aumento) disminución:		
Otras cuentas por cobrar	-	36,204.22
Activos por impuestos corrientes	1,630.74	4,337.93
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	6,782.72	3,763.10
Impuestos por pagar corrientes	291.72	(1,377.39)
Beneficios a los empleados	1,756.03	826.75
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(28,920.34)</u>	<u>7,918.48</u>

Ver notas a los estados financieros


SRA. PATRICIA PINO DE ROVAYO
PRESIDENTE


CPA. WENDY HERRERA
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 – Información General

INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA fue constituida en Guayaquil – Ecuador el 7 de Octubre de 1996 inscrita en el Registro Mercantil el 07 de Octubre de 1996. Su domicilio y actividad principal la realiza en el cantón Guayaquil, provincia de Guayas y su actividad principal es el alquiler de inmuebles.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables

2.1 Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Medianas y Pequeñas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión final en abril del 2018 y según los requerimientos estatutarios serán sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

2.2 Bases de preparación.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con (NIIF para PYMES) requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las y estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo de alta liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.4 Clientes y otras cuentas por cobrar.

Clientes: Corresponden a los saldos adeudados por los clientes por los arriendos en el curso normal de los negocios. Si se espera cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes. De lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales no devengan intereses y se recuperan hasta en 30 días, se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos la provisión por deterioro. La provisión por deterioro se carga a los resultados del año.

Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los valores adeudados por préstamos a empleados y/o anticipos a proveedores, se registran a su valor nominal que es equivalente al costo amortizado pues no genera intereses y se recupera en el corto plazo.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

2.5 Muebles y enseres

Están registradas al costo. Los costos se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, en un período de 10 años.. El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado integral.

2.6 Propiedades de inversión

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

2.7 Proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año. De lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.8 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

2.8.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

2.8.2 Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.9 Beneficios a los empleados

Los beneficios a los empleados de corto plazo son como siguen:

2.9.1 Décimo tercer y décimo cuarto sueldo

Se provisionan y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador

2.9.2 Vacaciones al personal

Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.

2.9.3 Participación a los trabajadores

Se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta. Las utilidades se registran con cargo a los resultados del año.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran en los resultados del período sobre la base del devengado.

2.11 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran al costo histórico en el período más cercano en el que se conocen.

2.12 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9,	Instrumentos Financieros.
NIIF 15,	Ingresos provenientes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).
Modificación a la NIIF 2;	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

Modificación a la NIIF 40;	Transferencia de propiedades de inversión.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28
Modificación a la CINIFF 22;	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2019

NIIF 16,	Arrendamientos.
Modificación NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificación NIC 28;	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias
Mejoras anuales a las NIIF; Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

Nota 3 – Estimaciones y Criterios Contables Significativos

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la expectativa histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de valor de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generen flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Al 31 de diciembre del 2017 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

Nota 4 – Efectivo

	<u>2,017</u>	<u>2,016</u>
Efectivo disponible y en bancos	-	<u>447.02</u>

Nota 5 – Muebles y enseres

	<u>2,017</u>	<u>2,016</u>
Muebles y enseres	14,791.02	14,791.02
Depreciación acumulada	(7,061.41)	(7,061.41)
TOTAL	<u>7,729.61</u>	<u>7,729.61</u>

Nota 6 – Propiedades de inversión

El movimiento durante el año fue como sigue:

	<u>12-31-16</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-17</u>
Terrenos	327,386.14	-	327,386.14
Edificios	682,523.95	-	682,523.95
Construcciones en curso	64,927.78	-	64,927.78
Sub-total	1,074,837.87	-	1,074,837.87
Depreciación acumulada	(128,979.43)	-	(128,979.43)
TOTAL	<u>945,858.44</u>	<u>-</u>	<u>945,858.44</u>

	<u>12-31-15</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-16</u>
Terrenos	327,386.14	-	327,386.14
Edificios	649,667.15	32,856.80	682,523.95
Construcciones en curso	64,927.78	-	64,927.78
Sub-total	1,041,981.07	32,856.80	1,074,837.87
Depreciación acumulada	(128,979.43)	-	(128,979.43)
TOTAL	<u>913,001.64</u>	<u>32,856.80</u>	<u>945,858.44</u>

Nota 7 - Cuentas por pagar

	<u>2,017</u>	<u>2,016</u>
Proveedores locales	5,598.43	4,667.82
Accionistas y relacionadas	424,593.63	396,195.55
IESS	13,397.05	7,544.94
Otros	5,384.46	5,384.46
TOTAL	<u>448,973.57</u>	<u>413,792.77</u>

Nota 8 –Impuestos

	<u>2,017</u>	<u>2,016</u>
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta corriente	13,885.90	15,516.64
Impuesto al Valor Agregado	12.78	12.78
TOTAL	<u>13,898.68</u>	<u>15,529.42</u>
Pasivos por impuestos corrientes		
Retenciones de impuesto a la renta	601.15	536.28
Retenciones de IVA	838.48	611.63
TOTAL	<u>1,439.63</u>	<u>1,147.91</u>

Nota 9 – Beneficios Sociales

	<u>2,017</u>	<u>2,016</u>
Beneficios sociales		
Décimo tercer y cuarto sueldo	4,032.36	3,271.00
Vacaciones	4,820.64	3,825.97
TOTAL	<u>8,853.00</u>	<u>7,096.97</u>

El movimiento de los beneficios sociales es como sigue:

	<u>2,017</u>	<u>2,016</u>
Saldo al inicio del año	7,096.97	6,270.22
Provisión	5,436.14	4,900.17
Pagos	<u>(3,680.11)</u>	<u>(4,073.42)</u>
Saldo al final del año	<u>8,853.00</u>	<u>7,096.97</u>

Nota 10 – Jubilación Patronal y Desahucio

Representa a la provisión de jubilación y desahucio basado en un estudio actuarial efectuado por peritos independientes calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Nota 11 – Capital Suscrito

Está representado por 1,800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	Nº de acciones			
		2,017	%	2,016	%
PINO FRUGONE PATRICIA DEL ROCIO	Ecuatoriana	900	50	900	50
ROVAYO VERA ROBERTO WILLIAM	Ecuatoriana	900	50	900	50
TOTAL		<u>1,800</u>	<u>100</u>	<u>1,800</u>	<u>100</u>

Nota 12 – Aporte Futura Capitalización

Representan aportaciones de los accionistas para futuro aumento de capital. Estos valores son susceptibles de compensar pérdidas, si hubiere, caso contrario su destino final es el incremento del capital pagado

Nota 13 – Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 14 – Resultados Acumulados

Representan utilidades o pérdidas acumuladas, incluyendo el resultado del ejercicio. Estos resultados son susceptibles de distribución de dividendos, incrementos de capital o compensación de pérdidas, si hubiere.

	<u>2,017</u>	<u>2,016</u>
Resultados acumulados	(62,568.71)	(23,187.16)
Reserva por valuación	534,469.40	534,469.40
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>(68.04)</u>	<u>(68.04)</u>
TOTAL	<u>471,832.65</u>	<u>511,214.20</u>

14.1 Reserva por Valuación

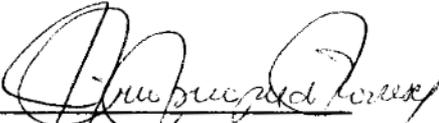
Proveniente de la valuación de propiedades antes de la aplicación de las normas internacionales de información financiera NIIF. Esta reserva está sujeta a aumento de capital o absorción de pérdidas incurridas

14.2 Resultado por adopción de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF", que generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Nota 15 – Hechos Ocurredos después del período que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.


SRA. PATRICIA PINO DE ROVAYO
PRESIDENTE


CPA. WENDY HERRERA
CONTADORA GENERAL