

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

CONTENIDO:

- 1. Estado de situación financiera**
- 2. Estado de resultado integral**
- 3. Estado de cambios en el patrimonio**
- 4. Estado de flujos de efectivo**
- 5. Notas a los estados financieros**

INMOBILIARIA CHORROYACU S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

	Nota	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	4.1	54.097,33	85.023,70
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO	4.2	5.852,22	5.582,03
OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO	4.3	7.175,03	4.745,54
GASTO PAGADO POR ANTICIPADO	4.4	374,78	374,57
OTROS ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	4.5	5.586,37	9.230,58
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		73.085,73	104.956,42
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	4.6	125.005,37	133.262,45
INVERSIONES DE LARGO PLAZO	4.7	9.000,00	9.000,00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		134.005,37	142.262,45
TOTAL DEL ACTIVO		207.091,10	238.588,48
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	4.8	412,50	818,18
OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADA	4.9	0,00	1.100,00
OBLIGACIONES CON LA ADM. TRIBUTARIA	4.10	253,05	8.271,22
PRESTAMO ACCIONISTAS	4.11	0,00	0,00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	4.12	3.454,82	6.179,80
TOTAL PASIVO CORRIENTE		4.120,37	16.369,20
TOTAL DEL PASIVO		4.120,37	16.369,20
PATRIMONIO			
CAPITAL		111.520,00	111.520,00
RESERVA LEGAL		5.035,03	2.093,15
OTRAS RESERVAS		9.295,71	9.295,71
RESULTADOS ACUMULADOS	4.13	76.650,29	78.521,99
RESULTADOS DEL EJERCICIO		469,70	29.418,82
TOTAL PATRIMONIO		202.970,73	230.849,67
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		207.091,10	238.588,48

INMOBILIARIA GORROHUAYCU S.A.
 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

	Nota	31/12/2017	31/12/2016
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
VENTA DE SERVICIOS		70.317,33	70.584,00
UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDADES		0,00	21.593,00
INTERESES		1.470,08	1.072,96
OTROS INGRESOS		1.103,24	1,56
TOTAL INGRESOS		72.890,65	93.251,52
(-) GASTOS DE OPERACIÓN			
SUELDOS Y DEMÁS REMUNERACIONES		22.813,25	21.177,87
APORTES IESS (INCLUYE F.RESERVA)		4.608,27	4.238,34
BENEFICIOS A EMPLEADOS		4.272,27	3.807,23
COMISIONES		600,04	254,43
REPARACIONES		3.696,68	3.379,49
SERVICIOS BÁSICOS		1.800,00	1.958,24
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		6.034,25	7.213,04
DEPRECIACIONES		8.257,08	11.677,40
SEGUROS		898,80	898,99
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		18.249,47	14.028,89
TOTAL GASTOS		70.730,11	68.633,92
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION, IMPUESTO Y RESERVA		2.160,54	24.617,60
GASTO DE PARTICIPACION LABORAL		324,08	3.692,64
AJUSTE PASIVO DIFERIDO POR TASA IMPTO. A LA RENTA		0,00	15.742,28
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	4,12	1.366,76	7.248,42
UTILIDAD NETA		469,70	29.418,82

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

	CANTIDAD	SALDOS		
		INICIAL	FINAL	
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	76		(21,997.85)	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	3801		12,877.79	
Clases de cobros por actividades de operación	460700		74,967.14	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	3801001		8,647.14	P
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades operativas	3801002		-	P
Cobros procedentes de contratos concluidos con empresas de intermediación para negociar	3801003		-	P
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de seguros sociales	3801004		-	P
Otros cobros por actividades de operación	3801005		-	P
Clases de pagos por actividades de operación	380200		(62,089.35)	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	3802001		(47,638)	N
Pagos procedentes de contratos concluidos por intermediación o para negociar	3802002		(14,441.35)	N
Pagos a y por cuenta de los empleados	3802003		(2,000.00)	N
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de los seguros sociales	3802004		-	N
Otros pagos por actividades de operación	3802005		-	N
Créditos recibidos	3802006		-	N
Créditos recibidos	3802007		-	N
Intereses pagados	3802008		-	N
Intereses recibidos	3802009		1,410.00	P
Impuestos a los patrimonios netados	3802010		(6,000.00)	N
Otros cambios (salidas) de efectivo	3802011		-	D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	3900		-	
Exceso procedente de la venta de acciones en subsidiarias y otras entidades	390001		-	P
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	390010		-	N
Efectivo utilizado en la compra de participaciones de controladoras	390020		-	N
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	390030		-	P
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	390040		-	N
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	390050		-	P
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	390060		-	N
Impuestos procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	390070		-	P
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	390080		-	N
Impuestos procedentes de ventas de activos intangibles	390090		-	P
Compra de activos intangibles	390100		-	N
Impuestos procedentes de otros activos a largo plazo	390110		-	P
Otros pagos de otros activos a largo plazo	390120		-	N
Impagos por ventas de subvenciones del gobierno	390130		-	P
Anulados de efectivo emitidos a terceros	390140		-	N
Cobros procedentes del reembolso de préstamos concedidos a terceros	390150		-	P
Pagos del vencimiento de préstamos a término, de opciones y de permisos financieros	390160		-	N
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permisos financieros	390170		-	P
Diferencias recibidas	390180		-	P
Intereses recibidos	390190		-	P
Otros cambios (salidas) de inversión	390200		-	D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	4000		(26,114.89)	
Aporte en efectivo por el dueño de capital	400001		-	P
Financiamiento por emisión de títulos valores	400002		-	P
Pagos por adquirir o emitir las acciones de la entidad	400003		-	N
Intereses recibidos por préstamos a largo plazo	400004		-	P
Pagos de préstamos	400005		-	N
Pagos de pasivos por endeudamientos financieros	400006		-	N
Impuestos procedentes de operaciones del gobierno	400007		-	P
Diferencias pagadas	400008		(2,000.00)	N
Intereses recibidos	400009		-	P
Otros cambios (salidas) de efectivo	400010		-	D
EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	4100		-	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	410001		-	N
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	926		(25,234.95)	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	4606		26,001.79	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	4607		20,766.84	

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A.
CONCILIACION DEL PATRIMONIO NETO DE NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC) A NORMAS INTERNACIONALES
(NIIF)
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	CAPITAL		RESERVAS		RESULTADOS			TOTAL PATRIMONIO
	Capital social	Reserva Legal	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultados por la vez de las NIIF	Resultados del Ejercicio	
SALDO INICIAL 1 DE ENERO DEL 2017	111,520.00	2,093.15	2,093.15	9,295.71	1,871.70	76,650.29	29,418.82	230,849.67
Transferencia a Resultados Acumulados					26,476.94		-29,418.82	
Pago Dividendos			2,911.88		-28,348.64			
Transferencia a Reserva Legal								
Aporte de Capital en Trámite								
Otros cambios del Patrimonio							469.70	
Resultado del Ejercicio 2017								
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	111,520.00	5,005.03	5,005.03	9,295.71	0.00	76,650.29	469.70	202,970.73

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A.

CONCILIACION DEL PATRIMONIO NETO DE NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC) A NORMAS INTERNACIONALES (NIIF)
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Conceptos	CAPITAL		RESERVAS		RESULTADOS			TOTAL PATRIMONIO
	Capital social	Reserva Legal	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados por tra va de la NIIF	Resultados del Ejercicio	
SALDO INICIAL 1 DE ENERO DEL 2016	111,520.00	1,665.18	1,665.18	9,295.71	0.00	76,650.29	2,079.67	201,430.85
Transferencia a Resultados Acumulados					1.8 / 1.70		2,079.67	
Pago Dividendos								
Transferencia a Reserva Legal		207.97						
Aporte de Capital en Trámite								
Otros cambios del Patrimonio								
Resultado del Ejercicio 2016							29,418.82	
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	111,520.00	1,093.14	1,093.14	9,295.71	1,871.70	76,650.29	29,418.82	230,849.57

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2017

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2017, de la empresa INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A.

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A. es una Sociedad Anónima, está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 03 de Abril de 1996. El domicilio de su sede social es en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, ubicada en la Av. JUAN TANCA MARENGO KM 1.5 C.C. DICIENTRO OFICINA 24, el número de RUC es 0991373233001, su actividad principal es Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de 111.520,00 dólares.

2. BASES DE ELABORACIÓN

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda funcional de la compañía.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 4.

3. POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y fueron aplicadas de

manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

3.1 Presentación de Estados Financieros:

El Estado de Situación Financiera, será presentado clasificando los Activos y Pasivos en corrientes y no corrientes. Dentro del Activo no corriente se hará la sub-clasificación de acuerdo a los grupos que señala la NIIF PYMES.

El Estado de Resultados se presentará de acuerdo a un solo enfoque por lo que se denominará Estado de Resultados Integral y se ordenará de acuerdo a la naturaleza de los gastos.

El Estado de Flujo del Efectivo se presentará por el método directo, clasificando las actividades de operación, inversión y financiamiento respectivamente.

El Estado de cambios en el patrimonio se presentará de forma horizontal de acuerdo al modelo sugerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

3.2 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación en tres grupos desde el 2010 al 2012 según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

Al haber emitido el IASB la NIIF para las PYMES en julio de 2009, la Superintendencia de Compañías del Ecuador dictó la Resolución No. SC.INPA.UA.G-10.005 de 2010.11.05, R.O. No. 335 de 2010.12.07, estableciendo la clasificación de compañías en el país, en: Micro, Pequeñas, Medianas y Grandes empresas. Según esta resolución aplican las NIIF para las PYMES aquellas compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre del ejercicio económico anterior, cumplan las siguientes condiciones:

- a. *Activos totales, inferiores a US \$ 4,000,000.*
- b. *Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales hasta US \$ 5,000,000.*
- c. *Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Promedio anual.*

c) POLÍTICAS CONTABLES, ESTIMACIONES Y ERRORES (SECCIÓN 10)

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A., realizó un cambio en estimación contable al incrementar la vida útil de los Edificios del rubro Propiedad, Planta y Equipo de 20 años a 30 años.

3.3 Período contable

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A. corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2017, comparado con igual período del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2016.

3.4 Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En los presentes estados financieros la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. Comprende efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

3.6 Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales

De acuerdo a las NIIF para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas y documentos por cobrar otorgados a clientes. Inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiación. Luego de su reconocimiento inicial, se registran a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

3.7 Provisión para cuentas incobrables

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la administración de la compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la compañía. La provisión

para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

3.8 Propiedades, muebles y equipos

El rubro de Propiedades, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Edificio e instalaciones	30 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de Computación	3 años

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedades, Planta y Equipo.

Si existieren obras en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

3.9 Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar adeudados a Proveedores. Se presentan en el Pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente. Se registran a su valor nominal debido a que los plazos son generalmente hasta 90 días.

3.10 Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos por alquiler de bienes inmuebles (Locales Comerciales en Dicentro) y el costo relacionado son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realizó el alquiler.

Otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

3.12 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente por pagar y el diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

La compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general de la Sociedad. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta tiene una tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible para el año para el 2017; se la carga a los resultados del año.

3.13 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos para los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros de INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A. en el período en el cual los accionistas aprueban dichos dividendos.

3.14 Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta para el total de las acciones suscritas y pagadas.

4. DETALLE DE PARTIDAS REGISTRADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31/12/2017	31/12/2016
Caja General	604.00	0.00
Caja Chica	50.00	44.12
Banco Pichincha	3.559.89	7.483.24
Banco Produbanco	49.883.44	496.34
Inversión Banco Produbanco	0.00	77.000.00
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	54.097.33	85.023.70

inversión Banco Produbanco.- Se realizó el cobro de la Inversión que se mantenía en el Banco Produbanco desde el 30 de septiembre del 2016, acreditando el capital más intereses en la cuenta de ahorro que mantiene la empresa en el Banco Produbanco.

4.2 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIAL

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales	31/12/2017	31/12/2016
CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS	5.906.85	5.636.66
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	-54.63	-54.63
Total Cuentas y Doc: X Cobrar, Neto	5.852.22	5.582.031

4.3 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Otras Cuentas por Cobrar	31/12/2017	31/12/2016
PRESTAMO EMPLEADOS	3.500,00	0,00
ACCIONISTAS DEL EXTERIOR ANNISTON	3.675,03	3.675,03
INTERESES POR COBRAR PRODUBANCO	0,00	1.070,51
Total Otras Cuentas por Cobrar	7.175,03	4.745,54

Accionistas del Exterior Anniston.-Corresponde a la contribución solidaria sobre el patrimonio que la Compañía pago en calidad de sustituto del Accionista Anniston Resources Corp.

4.4 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO PREPAGADOS.

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Otras Cuentas por Cobrar	31/12/2017	31/12/2016
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	374,78	374,57
Total Otras Cuentas por Cobrar	374,78	374,57

4.5 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Otros Activos Corrientes	31/12/2017	31/12/2016
Retenciones en la fuente	5.504.46	9.230.58
Crédito Tributario de IVA	81.91	-
Total Otros Activos Corrientes	5.586,37	9.230,58

4.6 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO	31/12/2017	31/12/2016
EDIFICIOS	116.920.13	122.038.37
MUEBLES Y ENSERES	339.60	480.12
INSTALACIONES Y MAQ.	7.745.54	10.743.86
VEHÍCULO	0.09	0.09
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	0.01	0.01
Total :	125.005.37	133.262.45

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, BRUTO	31/12/2017	31/12/2016
EDIFICIOS	153.607.86	153.607.86
MUEBLES Y ENSERES	2.805.30	2.805.30
INSTALACIONES Y MAQ.	29.983.07	29.983.07
VEHÍCULO	30.348.21	30.348.21
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1.350.00	1.350.00
Total :	218.094.44	218.094.44

DEPRECIACIONES	31/12/2017	31/12/2016
EDIFICIOS	-36.687.73	-31.569.49
MUEBLES Y ENSERES	-2.465,70	-2.325.18
INSTALACIONES Y MAQ.	-22.237,53	-19.239.21
VEHÍCULO	-30.348.12	-30.348.12
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	-1.349.99	1.349.99
Total :	93.089.07	84.831.99

4.7 INVERSIONES DE LARGO PLAZO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Inversiones a Largo Plazo	31-12-2017	31-12-2016
ACCIONES PECALPA	9.000,00	9.000,00
Total Inversiones L/P	9.000,00	9.000,00

Inmobiliaria Chorrohuaycu S.A., es propietaria de 225.000 acciones a US\$0.04, correspondiente al 15% del paquete accionario de la empresa Pecalpa.

4.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Pagar	31/12/2017	31/12/2016
Proveedores	412.50	818.17
Cuentas y Documentos por Pagar	412.50	818.17

4.9 OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

DEPOSITOS EN GARANTIA	31/12/2017	31/12/2016
MACAS ESPAÑA WELLINGTON	0,00	1.100,00
Total Depósitos en Garantía	0,00	1.100,00

Se realizó la efectivación del depósito en garantía, ya que el cliente se encuentra adeudando en la empresa, se sigue manteniendo la demanda por incumplimiento de pago, el proceso del juicio está a cargo del Estudio Jurídico Castell Blanco y Asociados.

4.10 OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Obligaciones con el SRI	31/12/2017	31/12/2016
AGUA, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES	3.00	3.00
RETENCION 8% ARRIENDO BIENES INMUEBLES	100.00	0.00
RETENCION 2% SERVICIO EN SOCIEDADES	0.00	0.30
RETENCION 1% SEGURO	0.04	0.04
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	0.00	232.34
RET. 100% IVA	150.00	0.00
IMPUESTO A LA RENTA EMPRESA	0.00	8.035.54
Obligaciones con el SRI	253.04	8.271.22

4.11 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Otras Obligaciones Corrientes	31/12/2016	31/12/2015
15% PARTICIPACION EMPLEADOS	324.08	3.692.64
IEES APORTES	177.20	176.35
APORTE PATRONAL SECAP IECE	227.81	226.72
FONDO DE RESERVA	0.00	124.95
DECIMO TERCER SUELDO	156.35	155.60
DECIMO CUARTO SUELDO	625.00	609.97
VACACIONES	1.944.38	1.193.57

Otras Obligaciones Corrientes	3.454.82	6.179.80
-------------------------------	----------	----------

Los beneficios sociales de los empleados son cancelados dentro de los plazos estipulados por los Organismos de Control.

4.12 RESULTADOS ACUMULADOS La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

RESULTADOS ACUMULADOS	31/12/2017	31/12/2016
GANANCIAS ACUMULADAS	0.00	1.871.70
RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN 1RA VEZ NIIF PYMES	76.650.29	76.650.29
RESULTADOS ACUMULADOS	76.650.29	78.521.99

Se procedió con la cancelación de dividendos a los accionistas, correspondientes a los ejercicios económicos 2015 y 2016

4.13 IMPUESTO A LA RENTA

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

La tarifa impositiva, cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del impuesto a la renta será del 25% de la base total imponible.

Las declaraciones de impuestos que son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias corresponden a los años 2013 al 2017.

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

	2017	2016
UTILIDAD DEL EJERCICIO	2.160.54	24.617.60
(-) 15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	324.08	3.692.64
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	3.630.57	11.217.20
UTILIDAD GRAVABLE	5.467.03	32.142.16
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	1.366.76	8.035.54
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE DEL PERIODO	5.676.18	5.358.72
(-) CREDITO TRIBUTARIO AÑOS ANTERIORES	1.195.04	3.871.86
VALOR A FAVOR	5.504.46	1.195.04

5. EXPOSICION A LOS RIESGOS

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de crédito, liquidez y capital, la Administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicable a la Compañía en su totalidad como se indica a continuación:

5.1 **Riesgo de crédito.**- Las operaciones le otorgan suficiente capacidad de financiación. La evaluación del riesgo de crédito y la capacidad de pago de nuestros clientes es continua, y se realiza sobre la condición financiera específica de los mismos.

5.2 **Riesgo de liquidez** - La Compañía administra en forma adecuada su liquidez en proporción al nivel de sus operaciones realizadas. El riesgo de liquidez se gestiona, manteniendo reservas en efectivo depositadas en instituciones financieras de primer orden, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

5.3 **Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar un nivel apropiado de operaciones y su capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda con proveedores y patrimonio.

6. SITUACION TRIBUTARIA

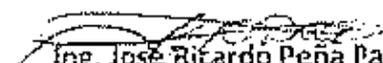
La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas.

7. CONTINGENTES

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A. la fecha de cierre de los Estados Financieros del 2016 y 2017 no mantiene activos ni pasivos contingentes.

8. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.


Ing. José Ricardo Peña Payro
Presidente


CPA. Iliana Alava Nicola
Contadora.