

LATINVAL LATINOAMERICANA
DE INMUEBLES Y VALORES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017,

CON OPINIÓN DE LA AUDITORA INDEPENDIENTE

Auditorías Integrales *
Exámenes Especiales *
Auditoría Interna y Mejora de Procesos *
Outsourcing Contable *
Inicio de Actividades *
Evaluación e Implementación de *
Sistemas de Control Interno y por Procesos
Asesorías Contables y Tributarias *

Mónica Patricia Montenegro Cerón

CONTADORA AUDITORA EXTERNA

Calificación Superintendencia de Compañías No. 978

A los accionistas de
**LATINVAL LATINOAMERICANA DE
INMUEBLES Y VALORES S.A.**
Quito, 19 de abril del 2018

LATINVAL LATINOAMERICANA DE INMUEBLES Y VALORES S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera
Estado de resultados integral
Estados de cambios en el patrimonio
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

LATINVAL LATINOAMERICANA DE INMUEBLES Y VALORES S.A.

Quito DM., 10 de abril del 2018

Opinión:

1. He auditado los estados financieros de la Compañía LatINVAL Latinoamericana de Inmuebles y Valores S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la Compañía LatINVAL Latinoamericana de Inmuebles y Valores S.A. al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas Internacionales de Información Financiera-NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y en concordancia con las disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.
3. Con la finalidad de establecer comparabilidad de los estados financieros, éstos han sido presentados por la Gerencia General de la compañía con saldos para los años concluidos en diciembre 31 de 2017 y 2018, incluyendo las respectivas notas, sin que esta situación modifique mi opinión.

Fundamento de la opinión

4. He llevado a cabo la auditoría, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, así como que planifique y realice una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea y no contienen distorsiones importantes. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe, la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.
5. Soy independiente de la compañía LatINVAL Latinoamericana de Inmuebles y Valores S.A. de conformidad con los requerimientos del Código Ética para profesionales de la Contabilidad y del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y habiendo cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad a dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros auditados

6. La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprenda el Informe Anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, pero no incluya el Informe de Auditoría Independiente.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de opinión, aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría a los estados financieros, mi responsabilidad es leer el Informe Anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros presentados para la auditoría o con mi conocimiento durante el proceso de la auditoría, o si de otra forma parecería encontrarse materialmente incorrecta. Basada en mi trabajo realizado, no existe nada material que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros.

7. La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida o fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de Negocio en Marcha, excepto si los órganos de administración de la compañía auditada tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno administrativo de la Compañía auditada, también son responsables de la supervisión del proceso de información financiera y económica de la empresa Latival Latinoamericana de Inmuebles y Valores S.A., con el fin de que se cumpla la base contable de Negocio en Marcha o Empresa en Funcionamiento.

Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los estados financieros

8. Los objetivos al realizar la auditoría, son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida o fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detecte una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueda preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

9. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), apliqué mi juicio y criterio profesionales y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante todo el proceso de la auditoría. En todo esto se debe involucrar, lo siguiente:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude puede implicar, entre otros: colusión, falsificación, comisiones y honorarios celiberados, manifestaciones intencionalmente erróneas o vulneración del sistema de control interno.
- Obtuve 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 efectividad del sistema de control interno de la Compañía auditada.
- Realicé una evaluación sobre la pertinencia de las políticas contables aplicadas en la generación de la información contable y la preparación de estados financieros, así como si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración, es razonable.
- Se concluye sobre la adecuada utilización por parte de la Administración de la Compañía, la base contable de Negocio en Marcha o Empresa en Funcionamiento y, basada en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como Negocio en Marcha o Empresa en Funcionamiento; de existir ciertas dudas, se debe explicar las mismas en el Informe.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las respectivas revelaciones, y si los mismos representan las transacciones subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Las conclusiones anteriores se basan en la evidencia de auditoría obtenida y que es pertinente hasta la fecha del informe de auditoría; sin embargo, de aquellos eventos o acontecimientos futuros puede conllevar que la Compañía deje de ser una Empresa en Funcionamiento.
- Comunicué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización del proceso de la auditoría planificada y de las evidencias significativas detectadas, así como cualquier deficiencia de control interno que fue identificada en el desarrollo de la auditoría practicada.

Otras responsabilidades de información

10. Como resultado exclusivo derivado de la auditoría de estados financieros, es responsabilidad de los auditores independientes presentar el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias al 31 de diciembre de 2017, referente a la compañía auditada, requerido en disposiciones legales contenidas en la Ley de

Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación; y, en la Resolución No. 3218 del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 660 del 31 de diciembre de 2017; por consiguiente, dicho informe se emitirá por separado dentro del plazo establecido por la Autoridad de Control Tributario.

11. Las cifras correspondientes al período 2016 no han sido auditadas.

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 978

Quito, 19 de abril del 2018



Mónica Patricia Montenegro Cerón
Auditora Externa
No. de Licencia
Profesional C.P.A.: 24500

LATINVAL, LATINDAMERICANA DE INMUEBLES Y VALORES S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Porcentaje a Valor	2017	2016	Porcentaje a Valor	2017	2016
ACTIVO CORRIENTE						
Efectivo en caja y bancos	7	1,045	1,582	1	269	8,091
Cuentas por pagar	4	25,380	42,205	41	-	36,197
Cuentas por pagar relacionadas	1	57,615	137,747	73	132	8,328
Total del activo corriente		12,040	174,414	73	37,570	35,077
				1	9,330	9,330
					27,370	97,327
ACTIVO NO CORRIENTE						
PASIVO NO CORRIENTE						
Proveedores, bancos y otros	10	214,659	229,654	74	27,887	27,887
Otros activos no corrientes	5	41,757	21,814	75	1,116	1,116
Cuentas por pagar a largo plazo	1	62,070	81,000		98,721	98,721
Total del activo no corriente		33,526	332,468		37,724	127,724
PASIVO NO CORRIENTE						
PATRIMONIO						
Capital social	19			19	5,000	5,000
Reservas	19			19	120,434	120,434
Ganancias acumuladas	19			19	400,083	356,022
Resultados del ejercicio	16			16	120,051	(4,286)
Total del patrimonio					255,501	377,024
Total del activo y patrimonio		45,566	496,882		411,370	529,852

Las *actas explicativas* a nexos con los integrantes de los estados financieros.

Las fotos explicativas a veces son por te

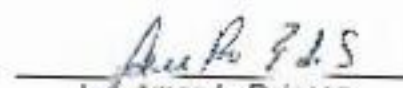
Am. de E.S.
Ing. Amanda Reimuso
Controladora

LATINVAL LATINOAMERICANA DE INMUEBLES Y VALORES S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
INGRESOS			
Ordinarios	17	<u>194,483</u>	<u>221,453</u>
GASTOS			
Gastos en administración	18	201,955	228,734
Gastos financieros	18	<u>73</u>	<u>78</u>
		<u>202,063</u>	<u>228,812</u>
Otros Ingresos		51,360	1
Otros egresos		<u>51,055</u>	<u>1</u>
PERDIDA DEL PERÍODO		<u>(26,545)</u>	<u>(4,368)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Nay Bianchini
 Gerente General

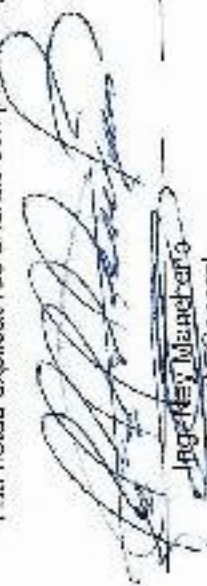

 Ing. Amanda Reinoso
 Contadora

LATINVAL LATINOAMERICANA DE INMUEBLES Y VALORES S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital pagado (1)	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados por Aplc. NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al inicio del año (ver Nota 10)	1.000	627	-21.121	-21.155	417.760	4.953	372.925
transferencia de resultados a otras cuentas patrimoniales				3.13*	325	4.368	7.623
Resultado integral Tot. del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)						25.545	-25.545
Saldo al final del año (ver Nota 10)	1.000	627	-21.121	-18.023	418.100	-26.545	354.034

(*) Se componen de 1000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 por cada una.

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Amanda Rainoso
 Contadora


 Ing. Gerardo General
 Gerente General

LATINVAL LATINOAMERICANA DE INMUEBLES Y VALORES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	225.361	221.964
Pagado a proveedores	(228.775)	(129.286)
Pagado a empleados	(72.096)	(7.156)
Impuestos a los ganancias pagados		(18.270)
Pagado por impuestos	81.220	-
Provisión por (utilización en) otros	(35.263)	(50.378)
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>474</u>	<u>1.472</u>
FLUJO DEL EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Contratación de Activos Fijos	-	-
EFFECTIVO NETO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>-</u>	<u>-</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Incremento Capital	-	-
Incremento Obligaciones con Finanzieras	-	-
Incremento de Reservas	-	-
Incremento Resultados Adicionales	-	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>-</u>	<u>-</u>
Distribución-Incremento neto de Efectivo	(474)	1.472
Efectivo y Equivalentes al principio del año	1.522	90
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FIN DEL AÑO	<u>1.048</u>	<u>1.562</u>

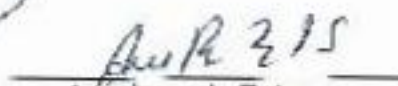
(Continúa...)

LATINVAL LATINOAMERICANA DE INMUEBLES Y VALORES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación)
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2017	2016
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (pérdida) neta del año	(25,545)	(4,366)
Ajuste por partidas distintas al efectivo	(4,415)	(44,763)
Depreciación	23,848	8,175
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(55,265)	(52,938)
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS	67,486	50,531
Documentos y Cuentas por Cobrar	15,822	65,315
Impuestos por recuperar	87,129	-
Otros Cuentas por Cobrar	-	(4,521)
Documentos y Cuentas por Pagar	(26,307)	(4,681)
Otras cuentas por pagar	-	(1,331)
Beneficios Sociales	(9,908)	5,768
Impuestos por Pagar	(3,191)	-
Pasivos Diferidos	-	-
Otros Pasivos	-	-
EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(474)	1,772

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Ney Mancheno
 Gerente General


 Ing. Amanda Reinoso
 Contadora