INMOBILIARIA SIBELTA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes.

Estado de Situación Financiera.

Estado de Resultados Integrales.

Estado de Cambio del Patrimonio.

Estado de Flujo de Efectivo por Método Directo.

Notas a los Estados Financieros.

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA COMPANIA LTDA.
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá,. Piso 7, Ofc. 5
TELEFONO: 042-512261
E MAIL: carloslimones@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

"INMOBILIARIA SIBELTA S. A."

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de**"INMOBILIARIA SIBELTA S. A.",**al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio del patrimonio y de flujo de efectivo por el método directo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas; de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.

3. En nuestra opinión los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **"INMOBILIARIA SIBELTA S. A.",** al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA COMPANIA LTDA.
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá,. Piso 7, Ofc. 5
TELEFONO: 042-512261
E MAIL: carloslimones@gmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2017 de **"INMOBILIARIA SIBELTA S. A."**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planerec Ca. Ltda.
No. De Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227

Raúl Borbor Torres
Licencia Profesional
F.N.C.: 10.981

Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
R.N.C.: 2790

21de marzo del 2018

INMOBILIARIA SIBELTA S. A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

(Expresado en dólares)

	Notas	2016	2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y Bancos	**E**	21.439,00	22.437,93
Cuentas por cobrar	**F**	41.873,32	58.861,37
Gastos pagados por Adelantado	**G**	564,66	1.723,22
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		63.876,98	83.022,52
INVERSIONES EN ACCIONES		13.554,88	13.554,88
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO		627.711,92	434.100,00
PROPIEDADES :			
Terrenos		327.964,80	327.964,80
Edificios		676.333,18	676.333,18
Muebles y Enseres y equipos		40.502,37	40.502,37
Equipos de Computación		3.530,54	3.530,54
		1.048.330,89	1.048.330,89
Menos - depreciación acumulada		(282.678,14)	(320.837,18)
TOTAL PROPIEDADES	**H**	765.652,75	727.493,71
TOTAL		1.470.796,53	1.258.171,11

Ver notas a los estados financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

	Notas	2016	2017
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	**I**	4.889,72	6.936,85
Pasivos acumulados	**J**	9.023,00	8.714,25
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		13.912,72	15.651,10
CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	**K**	274.871,84	83.200,72
TOTAL PASIVO		288.784,56	98.851,82
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	**M**	43.380,00	43.380,00
Reserva de Capital	**N**	24.132,38	24.132,38
Resultados acumulados aplicación primera vez de NIIF		768.489,24	707.094,24
Utilidades apropiadas		407.405,35	407.405,35
Déficit acumulado		(61.395,00)	(22.692,68)
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.182.011,97	1.159.319,29
TOTAL		1.470.796,53	1.258.171,11

Eco. Dorila García Vinces
Representante legal

Ing. Alexandra Ávila
Contadora

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SIBELTA S. A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	2016	**2017**
INGRESOS POR ARRIENDOS	106.130,80	105.515,04
SERVICIOS INMOBILIARIOS	20.781,40	20.904,53
Utilidad bruta	126.912,20	126.419,57
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(188.307,20)	(149.112,25)
Pérdida en operaciones	(61.395,00)	(22.692,68)
Pérdida neta	(61.395,00)	(22.692,68)

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SIBELTA S. A.

ESTADO DE CAMBIO DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

				Utilidades apropiadas			
	Capital Social	Reserva de Capital	Resultados Acumulados por Aplicación primera vez de las NIIF	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	Déficit Acumulado
Saldos al 31 de diciembre del 2016	43.380,00	24.132,38	768.489,24	21.373,42	386.031,93	407.405,35	(61.395,00)
Transacciones del año:							
Absorción de pérdidas acumuladas	-	-	(61.395,00)	-	-	-	61.395,00
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(22.692,68)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	43.380,00	24.132,38	707.094,24	21.373,42	386.031,93	407.405,35	(22.692,68)

Eco. Dorila García Vinces
Representante legal

Ing. Alexandra Ávila
Contadora

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SIBELTA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE DEL 2017

	(Expresado en dólares)
Flujos de Efectivo por las actividades de operación	**2017**
Efectivo recibido de clientes	126.419,57
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	127.361,44
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(941,87)
Flujos de Efectivo por las actividades de inversión	
Cuentas por pagar a largo plazo	(191.671,12)
Cuentas por cobrar a largo plazo	193.611,92
Efectivo neto provisto en las actividades de inversión	1.940,80
Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento	
Inversiones en acciones	-
Efectivo neto utilizadoen las actividades de financiamiento	-
Aumento neto del efectivo	998,93
Más- efectivo al inicio del período	21.439,00
Efectivo al final del período	22.437,93

	(Expresado en dólares)
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA DEL EJERCICIO DEL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	**2017**
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	(22.692,68)
Más:	
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Depreciaciones	38.159,04
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:	
Aumento - (Disminución)	
En cuentas por cobrar	(16.988,05)
En gastos pagados por anticipado	(1.158,56)
En Cuentas por pagar	2.047,13
En Pasivos acumulados	(308,75)
	(16.408,23)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(941,87)

Eco. Dorila García Vinces
Representante legal

Ing. Alexandra Ávila
Contadora

Ver notas a los estados financieros

“INMOBILIARIA SIBELTA S. A.”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La compañía fue constituida en 1974 en Ecuador, y su actividad principal es la adquisición de bienes raíces, su administración y manejo, y en general la ejecución de cualquier acto o contrato permitido por las leyes de la República del Ecuador.

NOTA B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobados por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la compañía “INMOBILIARIA SIBELTA S.A. S. A.” al 31 de diciembre de 2012, constituyen los primeros estados financieros anuales de la Sociedad preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES emitidas por el IASB y representan la adopción integral explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Se establece el año 2012 como periodo de transición; para tal efecto **“INMOBILIARIA SIBELTA S. A.”** Elaboró y presentó sus estados financieros comparativos con observaciones a la Normas internacionales de información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF- para las PYMES), a partir del año 2013.

1. Base de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017, constituyen los estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF- PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en el Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF- 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.

2. Efectivo y equivalente de efectivo

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se presentan por el método directo. Para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

3. Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan a su costo amortizado menos la provisión por deterioro. La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se establece cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de bancarrota o de reorganización financiera y el incumplimiento de pago (más de 30 días de vencidos). El monto de la provisión es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente del estimado de flujos de efectivo futuros, que se obtendría de la cuenta, descontados a la tasa de interés efectiva. El valor en libros del activo se reduce por medio de una cuenta de provisión y el monto de la perdida se reconoce con cargo al estado de resultados integral en el rubro de gastos de venta. Cuando una cuenta por cobrar se considere incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta otros ingresos en el estado de resultados integral.

4. Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en 4 categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía solo mantiene activos financieros en las categorías que se describen a continuación:

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o que no clasifican en ninguna de las otras categorías. Estos activos se muestran como activos no corrientes a menos que la gerencia tenga intención expresa de vender en 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

En el caso de instrumentos patrimoniales clasificados como disponibles para la venta, se considera su disminución significativa o prolongada en el valor razonable del activo por debajo de su costo para determinar si los valores se handesvalorizado. Si existe tal evidencia para los instrumentos disponibles para la venta, la pérdida acumulada, que corresponde a la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable, menos cualquier pérdida por deterioro en ese activo financiero previamente reconocida en ganancias y pérdidas, se retira del patrimonio neto y se le reconoce en el estado de ganancias y pérdidas. Las pérdidas por deterioro reconocidas en el estado de ganancias y pérdidas por instrumentos patrimoniales no se revierten a través del estado de ganancias y pérdidas.

Reconocimiento y medición

Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción. Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivo expiran o se transfieren y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Con posterioridad, los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se registran a su costo amortizado por el método de interés efectivo.

5. Propiedad, Planta y Equipo

Las propiedades, planta y equipo se presentan al valor razonable resultante que surge de un avalúo practicado por el M. I. Municipio de Guayaquil. Este ajuste fue registrado como un mayor valor de las propiedades, planta y equipo con contrapartida en la cuenta "Aplicación por primera vez NIIF- PYMES". La depreciación se calcula con base al método de línea recta sobre una vida útil restante estimada por la compañía y estudios técnicos.

De acuerdo a los requerimientos de la NIIF- PYMES 1 y la NIC 16, la compañía procedió a revaluar sus propiedades, plantas y equipos, registrando este valor en el balance de apertura, con ajustes retrospectivos a la depreciación acumulada.

Los terrenos no son objeto de depreciación.

Las vidas útiles estimadas de mobiliarios y equipos son las siguientes:

ACTIVOS	AÑOS
Edificios	20
Muebles y Enseres	10
Equipos de computación	3

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado de resultados integrales.

6. Deterioro de activos

Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en el estado de resultados integrales.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

7. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

8. Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y el impuesto a la renta diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en el patrimonio.

9. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (i) la compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

10. Capital social

Las acciones comunes se clasifican como patrimonio de la composición accionaria.

11. Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

12. 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 arriendos y servicios

Las ventas se reconocen cuando la compañía ha entregado los hechos generados de sus ingresos al cliente, este ha aceptado las deudas y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondientes está razonablemente asegurada.

13. Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registre en el periodo más cercano en el que se conoce. La compañía utiliza para la presentación del estado de resultados integral el método de gastos por naturaleza.

14. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

NOTA C.- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

a) Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

Riesgos de mercado

(i) Riesgo de precio

La compañía no está expuesta al riesgo de precios de sus productos.

Riesgo de crédito

La compañía no tiene concentraciones significativas de riesgo crediticio. Tiene políticas establecidas para asegurar que las ventas se hagan a clientes con un adecuado historial de crédito. Las ventas principalmente cobradas en efectivo.

Riesgo de liquidez

La Administración prudente del riesgo de liquidez, mantiene suficiente efectivo y equivalentes así como la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener lo suficiente para atender sus obligaciones.

La Compañía monitorea permanentemente las reservas de liquidez sobre la base del análisis permanente de su capital de trabajo (ratio de liquidez) y de proyecciones de sus flujos de efectivo que toman en consideración principalmente el flujo de las actividades operativas y de inversión.

b) Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La política de la Compañía es la de financiar todos sus proyectos, de corto y de largo plazo, con sus propios recursos operativos. Con este objetivo la Administración mantiene una estructura de capital acorde al total de sus activos permanentes.

c) Estimación del valor razonable

La Compañía no mantiene activos o pasivos financieros medidos al valor razonable.

Se asume que el valor nominal menos los ajustes de crédito estimados para las cuentas por cobrar y por pagar comerciales se aproximan a sus valores razonables.

NOTA D.- ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechosanalizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en elfuturo obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso deforma prospectiva.

NOTA E.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2016y 2017, el saldo en caja y bancos consistía en:

		2016	2017
Caja	US$	20,00	20,00
Bancos:			
De Guayaquil S. A.		19.078,14	22.417,93
	US$	19.098,14	22.437,93

NOTA F.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2017, las cuentas por cobrar consistían en:

	2016	2017
Clientes:		
Cristian Xavier Quiñonez Basantes	4.529,65	3.623,04
Pycca S.A.	6.928,88	20.399,61
Inverguayas	2.498,93	5.846,30
Provisión para cuentas incobrables	(660,78)	(755,47)
	13.296,68	29.113,48
Relacionada-Edificios S.A.	3.193,62	3.193,62
Crédito tributario:		
Impuesto al valor agregado	2.580,50	674,97
Retención Fuente año actual y anteriores	22.665,39	25.704,29
Otras	137.13	175,01
US$	41.873,32	58.861,37

La ley determina un máximo de tres años atrás para poder compensar créditos tributarios que se hubieran originado por impuesto a la renta retenido en la fuentede años anteriores;así como también los excedentes del impuesto al valor agregado que no fueron compensados oportunamente.

NOTA G.- GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO

Al 31 de diciembre del 2017, los gastos pagados por adelantado consistían en pólizas contra incendios que ampara los activos de la compañía:

	Saldos al 31 de Diciembre del 2016	Adiciones	Amortización	Saldos al 31 de Diciembre del 2017
Mapfre Atlas FRA6429Vencto. Sep-2018	564,66	4.423,62	(3.265,06)	1.723,22
Total US$	564,66	4.423,62	(3.265,06)	1.723,22

Las pólizas adquiridas amparanlos activos de la compañía en una cobertura del 80%, el tiempo de vigencia de estas pólizas son de un año a partir de su fecha de adquisición.

La amortización por el año 2017 fue de US$ 3.265,06 que se reconoció como cargo al gasto del periodo en el estado de resultados integrales del ejercicio económico en mención.

NOTA H.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2017, las propiedades y equipos consistían en:

	Saldos al 31 de Diciembre del 2016	Adiciones	Saldos al 31 de Diciembre del 2017
Terrenos	327.964,80	-	327.964,80
Edificios	676.333,18	-	676.333,18
Muebles y Enseres	40.502,37	-	40.502,37
Equipos de computación	3.530,54	-	3.530,54
	1.048.330,89	-	1.048.330,89
Menos - Depreciación acumulada	(282.678,14)	(38.159,04)	(320.837,18)
Total US$	765.652,75	(38.159,04)	727.493,71

Por el periodo 2017 la depreciación fue de US$38.159,04valor que se registró como parte de los gastos en el estado de resultados integrales del periodo contable en mención.

NOTA I.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2017, las cuentas por pagar consistían en:

	2016	2017
Proveedores locales	451,25	14,17
Impuestos Fiscales	438,47	1.742,06
Obligaciones con el I.E.S.S.	1.233,81	1.180,62
Relacionada-Nasandi S.A.	4.000,00	4.000,00

US$	4.889,72	6.936,85

Los impuestos fiscales representan la deuda actual que mantiene la compañía con la administración tributaria a diciembre del 2017 la que es liquidada en el mes de enero del año siguiente.

NOTAK.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2017, las cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

	2016	2017
Accionistas	271.363,80	77.751,88
Depósitos en garantía	3.508,04	5.448,84
US$	274.871,84	83.200,72

El mayor valor corresponde a entregas realizadas por los accionistas para el financiamiento del giro del negocio. Esta deuda no devenga ningún tipo de interés a cargo de la compañía, y no tiene fecha específica de vencimiento.

NOTA L.- SITUACION FISCAL

Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes en el 2017 establecen una tasa de impuesto del 25% a las utilidades gravables, cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, 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 aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Anticipo mínimo de impuesto a la renta

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 del 0.2% del patrimonio total, 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto de impuesto a la renta, 0.4% del activo total y el 0.4% de los ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta anterior.

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 en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

NOTA M- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017el capital suscrito y pagado asciende a US$43.380,00 representado por 43.380 acciones ordinarias de un valor nominal de US$ 1,00cada una.

	US$	%
Nadina Managment Corp.	43.376,00	99,99%
Bim Bam Bum S. A.	4,00	0,01%
	43.380,00	100,00%

NOTA N.- RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo con la Resolución No. 01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la cuenta Reserva de Capital podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades, ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado.

NOTA Ñ.- RESERVA LEGAL

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

NOTA O.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017, a la fecha de preparación de estos estados financieros (21 de marzodel 2018) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener efectos significativos sobre dichos estados financieros.

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA COMPANIA LIMITADA
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá Edificio Uniparqueo Piso 7 Ofc 5
TELEFONO: 0983385888
E MAIL: carloslimones@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO CON RESPECTO A LA NORMATIVA DE PREVENCION Y ERRADICACION DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA SIBELTA S.A.

Hemos ejecutado la Auditoría de Cumplimiento con respecto a la Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos, correspondiente al periodo de Enero a Diciembre del 2017.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía

La Administración de la Compañía es responsable de observar el cumplimiento de las Regulaciones Nacionales.
Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes que permitan a la entidad el cumplimiento de las regulaciones establecidas por los entes de control, mediante la selección y aplicación de políticas apropiadas que den una garantía razonable de acuerdo a las circunstancias.

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA COMPANIA LIMITADA
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá Edificio Uniparqueo Piso 7 Ofc 5
TELEFONO: 0983385888
E MAIL: carloslimones@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar con independencia una conclusión sobre el cumplimiento de la Normativa de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos basada en nuestra auditoría. Nuestro trabajo se ajustó a lo dispuesto en los Principios fundamentales de Auditoría y Directrices para la auditoría de cumplimiento (INTOSAI). Estos principios requieren de nuestra parte la observación de exigencias deontológicas y una aplicación y ejecución de la auditoría destinada a obtener garantías razonables de que la entidad está cumpliendo a cabalidad lo establecidos por la Norma de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Una auditoría implica la aplicación de procedimientos para obtener evidencia suficiente y apropiada que fundamente nuestra conclusión. Los procedimientos aplicados dependerán del juicio profesional del auditor que podrá consistir también en el análisis del riesgo de incumplimiento significativo, ya sea por fraude o error. Los procedimientos de auditoría aplicados son los que hemos juzgado apropiados de acuerdo a las circunstancias. Opinamos que la evidencia de auditoría obtenida resulta suficiente y apropiada para fundamentar nuestra conclusión.

Conclusión

Sobre la base del trabajo de auditoría efectuado, consideramos que **INMOBILIARIA SIBELTA S.A.,** ha cumplido, con las normas de prevención

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA COMPANIA LIMITADA
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá Edificio Uniparqueo Piso 7 Ofc 5
TELEFONO: 0983385888
E MAIL: carloslimones@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, establecidas en la Ley de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 802 del 21 de Julio del 2016, así como en todos los aspectos significativos, establecidos en la Resolución No. UAF-DG-SO-2016-0001, publicada en el Registro Oficial No. 743 del 28 de Abril del 2016, que expide el "Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero UAF (en la actualidad UAFE), catalogados como actividades y profesiones no financieras designadas".

Así también, la compañía **INMOBILIARIA SIBELTA S.A.** como sujeto obligado por su habitualidad en la intermediación inmobiliaria, ha realizado sus reportes en los términos prescritos por la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE, y además cuenta con un Manual de Prevención de Lavado de Activos, como de un Código de Ética, aprobados por el Órgano de Control, en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento a la Ley de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Guayaquil, abril 3 del 2018

Planerec Ca. Ltda.
No. De Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227

Raúl Borbor Torres
Licencia Profesional
F.N.C.: 10.981

Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
R.N.C.: 2790