

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.

Informe de los Auditores Externos Independientes

31 de diciembre del 2017

Dirección: Malecón 204B y Loja / Guayaquil - Ecuador
Teléfono: 0993361167-0990466288

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de diciembre del 2017

CONTENIDO

Informe de los Auditores Externos.....	1
<u>Estados Financieros Auditados</u>	
Balance General.....	2
Estado de Resultados.....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Nota a los Estados Financieros.....	8

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas y Directores de
INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.

Hemos auditado el balance general de **INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.**, al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de accionista y flujo de efectivos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros basada en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptada. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría prevee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.**, al 31 de Diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.

Franzola Paz Holguin
SC-RNAE No.203

Guayaquil, 24 de abril de 2018

1

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.

Balance General

**31 de diciembre
2017**

(En Dólares)

Activos

Activo corriente:

Cuentas y Documentos por Cobrar	(Nota 3)	\$ 23.544
Total activos corrientes		23.544

Propiedades, planta y equipo: (Nota 4)

Edificios		711.863
Total Propiedades, Planta y Equipos		711.863

Total activos **\$ 735.407**

Ver notas adjuntas

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.

Balance General

**31 de diciembre
2017**

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas

Pasivos corrientes:

Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (Nota 5) \$
714.803

Total Pasivos 714.803

Patrimonio de los accionistas:

Capital social (Nota 6) 800
Aporte Futuras Capitalización 19.481
Utilidad Ejercicio Anteriores 323

Total patrimonio de accionistas 20.604

Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas S. 735.407

Ver notas adjuntas

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

31 de diciembre
2017
(En Dólares)

	Capital Social	Aportación Futuras Capitalizaciones	Resultados Acumuladas
Saldo al 1 de enero del 2017	\$ 800	19.481	323
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	\$ 800	19.481	323

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

	31 de diciembre 2017
	(En Dólares)
<u>Efectivo usado por actividades de operación:</u>	
Recibido de clientes	\$ (8.170)
Pagado a proveedores y empleados	(1.123)
Efectivo neto usado por actividades de operación	<u>(9.293)</u>
<u>Efectivo proveniente de actividades de inversión</u>	
Adquisición de Activos Fijos	(160.000)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>(160.000)</u>
<u>Efectivo proveniente de actividades de financiación</u>	
Aumento de Proveedores	169.293
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	<u>169.293</u>
Disminución neta en caja y bancos	---
Caja y bancos al principio del año	---
Caja y bancos al final del año	<u>\$ ---</u>

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

31 de diciembre
2017

(En Dólares)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de
Actividades de operación:

Resultado del Ejercicio	US \$	-----
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto		
Proveniente de actividades de operación:		
Aumento en Activos no Corrientes		(8.170)
Disminución Gastos Acumulados		(1.123)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	\$	<u><u>(9.293)</u></u>

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.

Notas a los Estados financieros

31 de diciembre del 2017

1. ACTIVIDADES

La compañía fue constituida en 1977, en Ecuador y su actividad actual es administración de bienes inmuebles, ubicados en la provincia de Santa Elena, cantón Salinas.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACIÓN. - Los estados financieros adjuntos son presentadas en dólares, han sido preparados de conformidad con Políticas y prácticas contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". Aún cuando puede llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias a la información que se mantenía disponible al momento.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 06.Q.IC1 004 del 21 de agosto del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país actualizar las normas de contabilidad a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable, ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, como se indica a continuación:

1. A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre del 2017

2. Políticas contables significativas (continuación)

2. A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público, las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
3. A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

CAJA Y BANCOS. - Incluye el efectivo disponible y depósitos mantenidos en cajas y bancos de libre disposición.

PROPIEDADES Y EQUIPOS. - Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada,

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales y de mercado, usando el método de línea recta de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

ACTIVOS	%	AÑOS
Edificios	5	20
Otros Activos	10	10

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre del 2017

2. Políticas contables significativas (continuación)

RESERVA LEGAL. - La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

INGRESOS. - Son reconocidos en resultados, por la emisión de facturas a clientes.

PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES. - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

IMPUESTO A LA RENTA. - La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establece que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% del impuesto a la renta o una tarifa del 15% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades. El impuesto es cargado en los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar.

3. Cuentas y Documentos por Cobrar

La partida de Cuentas y Documentos por cobrar por un valor de \$23.544, corresponde a los Anticipos de Impuesto a la renta, que la compañía ha estado pagando de ejercicios anteriores y de ejercicio fiscal auditado.

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA INVERSIONISTA TORNERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2017

(En Dólares)

4. Propiedad Planta y Equipo

Los movimientos del costo revalorizado de propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Adquisición	Saldo Final
Costo revalorizado:			
Edificios	\$ 551.863	160.000	711.863
	\$ 551.863	160.000	711.863

5. Documentos y Cuentas por Pagar

La partida de Documentos y Cuentas por Pagar por un monto de \$714.803, corresponde a la prestamos de accionistas para la compra de departamentos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses.

6. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2017, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00

7. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de presentación del presente informe (28 de abril del 2018) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.