

INMOBILIARIA ZEVALLOS PÉREZ DONOSO
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
CON INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES



INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
INMOBILIARIA ZEVALLOS PÉREZ DONOSO CÍA. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA ZEVALLOS PÉREZ DONOSO Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera de INMOBILIARIA ZEVALLOS PÉREZ DONOSO al 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección 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 excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

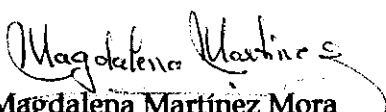
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros

Atentamente,

PHAROS AUDITORES EXTERNOS

PHAROS AUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.
SC RNAE No.703


Magdalena Martínez Mora
RN CPA 19309

Quito D. M., 07 de abril de 2018,
excepto por el Informe de Cumplimiento
Tributario que se emitirá por separado

INMOBILIARIA ZEVALLOS PÉREZ DONOSO
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en USDólares)

	NOTAS	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVO			
CORRIENTE			
Efectivo y equivalente al efectivo	3	264	167
Activos por impuestos corrientes	4	39,892	34,887
		40,156	35,054
NO CORRIENTE			
Propiedad, planta y equipo	5	698,862	717,733
TOTAL ACTIVO		739,018	752,787
PASIVO			
CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	6	(5,532)	(300)
Otras obligaciones corrientes	7	(538)	(872)
Otros pasivos financieros	8	(5,870)	(5,870)
Otros pasivos corrientes			(2,546)
Otras cuentas y documentos por pagar	9	(61,174)	(37,412)
		(73,115)	(47,001)
NO CORRIENTE			
Préstamo de socios		(56,151)	(106,151)
Cuentas por pagar relacionadas	10	(221,300)	(221,300)
Pasivo diferido	11	(87,028)	(87,028)
		(364,479)	(414,479)
TOTAL PASIVO		(437,594)	(461,480)
PATRIMONIO			
(véase estado adjunto)		(301,424)	(291,307)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		(739,018)	(752,787)

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado

INMOBILIARIA ZEVALLOS PÉREZ DONOSO
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en USDólares)

	NOTAS	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS ORDINARIOS			
Por Arrendamientos		62,748	60,747
TOTAL INGRESOS		<u>62,748</u>	<u>60,747</u>
 GASTOS			
De Administración	12	(91,280)	(119,023)
Financieros		(739)	(15,844)
Otros		(10,539)	(10,877)
TOTAL GASTOS		<u>(102,558)</u>	<u>(145,743)</u>
Otros Ingresos		(0)	2,151
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		<u>(39,811)</u>	<u>(82,845)</u>

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado

INMOBILIARIA ZEVALLOS PÉREZ DONOSO
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en USDólares)

	CAPITAL	RESERVAS	SUPERAVIT REVALUA CION ACTIVOS	RESULTADOS ACUMULADOS POR CONVERSION A NIIF	ACUMULA DOS	RESULTADOS DEL PERÍODO	TOTAL
	LEGAL	DE CAPITAL					
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(400)	(63,326)	(291,967)	35,403	(53,862)	82,845	(291,307)
Transferencias entre cuentas					82,845	(82,845)	-
Creación reserva		(50,000)					(50,000)
Ajuste por equipo laborotodio				73			73
Resultado del ejercicio						39,811	39,811
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(400)	(63,326)	(291,967)	35,476	28,983	39,811	(301,424)

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado

INMOBILIARIA ZEVALLOS PÉREZ DONOSO
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en USDólares)

	<u>2017</u>
Clases de cobros por actividades de operación	
Cobros procedentes de Arrendamientos	62,748
Otros cobros por actividades de operación	48,293
Clases de pagos por actividades de operación	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(102,558)
Otros pagos por actividades de operación	(7,958)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIV. DE OPERACIÓN	524
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(428)
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVIDAD. DE INVERSIÓN	(428)
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	97
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	167
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	264
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE PART TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(39,811)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	
Ajustes por gasto de depreciación	19,299
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
(Incremento) disminución en otros activos	(5,078)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	5,232
Incremento (disminución) en otros pasivos	20,882
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	524

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado

ZEVALLOS PÉREZ DONOSO CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. GENERALIDADES

El 19 de Junio del año 2001 mediante escritura otorgada por la notaría Décimo Novena del cantón Quito, se constituyó la compañía Zevallos Pérez Donoso Cía. Ltda, dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil el 29 de Agosto del 2001. El domicilio principal de la Compañía es el Distrito Metropolitano de Quito. Su objeto social es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) NMOBILIARIA emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos, que es la moneda adoptada por el Ecuador desde marzo de 2000.

2.1 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias proceden del arrendamiento del edificio de propiedad de la compañía.

2.2 Impuesto a las ganancias

El impuesto corriente está basado en la ganancia fiscal del año, se miden al importe máximo sobre la base de la ganancia fiscal del período en caso de que lo hubiera.

2.3 Propiedad Mobiliario y Equipo

Las partidas de propiedades, mobiliario y equipo representan bienes tangibles que se espera utilizarlos por más de un año y que posee la empresa para arrendarlo a terceros.

2.3.1 Medición inicial

Las partidas de propiedad, mobiliario y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, mobiliario y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo.

2.3.2 Medición posterior: modelo del costo

Las partidas de propiedad, mobiliario y equipo, diferentes de terreno, después del reconocimiento inicial son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

2.3.3 Medición posterior: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Cualquier aumento en la revaluación de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce en otro resultado integral, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

2.3.4 Método de depreciación vida útil y valor residual

El costo o valor revaluado de propiedades, mobiliario y equipo se deprecia a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las respectivas vidas útiles utilizadas para el cálculo de la depreciación. El valor residual corresponde al 5% del valor inicial del bien:

	VIDA ÚTIL EN AÑOS
Edificio	30
Muebles y enseres	10
Instalaciones y Decoraciones	10
Equipo de Computación	3 y 5
Equipo de Oficina	10 y 5
Equipo de Laboratorio, otros	10 y 5
Equipamiento Biblioteca	10 y 5
Equipo Electrónico	10

2.3.5 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es reconocida en resultados y se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el superávit de revaluación atribuible a la reserva de revaluación de propiedades restante es transferido directamente a las utilidades retenidas.

2.4 Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los saldos de las propiedades mobiliario y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable del activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

2.5 Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no cargan intereses.

2.6 Obligaciones con Socios

Los préstamos de socios no cargan intereses a excepción de las que son a largo plazo. El interés es de acuerdo a la tasa fijada por el Banco Central.

2.7 Impuestos Diferidos

Corresponde al impuesto a la renta que se genera por el incremento en el valor de la propiedad mobiliario y equipo que fueron revalorizados.

2.8 Reserva Legal

~~En observancia a las disposiciones de la Ley de Compañías, el 5% de la utilidad se apropia como reserva legal. No está disponible para los socios y puede ser utilizada únicamente para incrementar el capital de la compañía.~~

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El saldo de este rubro está conformado de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Pacífico cuenta corriente	189	93
Banco Pacífico cuenta de ahorros	75	74
TOTAL	264	167

4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Este rubro del activo está conformado de la siguientes manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario IVA	63	1
Crédito tributario Impuesto		
Renta	39,829	34,886
TOTAL	39,892	34,887

5. PROPIEDAD MOBILIARIO Y EQUIPO

Estos activos de la compañía registran el siguiente movimiento:

	AL 31-12-2016	AUMEN TOS	DISMINU CIONES	AL 31-12-2017
Terrenos	468,660			468,660
Edificio	480,000			480,000
Instalaciones	510			510
Muebles y Enseres	43,960	140		44,100
Equipo de Oficina	6,069			6,069
Equipo de Laboratorio, música y otros	8,067		73	7,994
Equipo de Computación	34,104	360	13,561	20,903
Otros equipos electrónicos	2,160			2,160
Equipamiento biblioteca	28,720			28,720
	1,072,251	500	13,634	1,059,117
DEPRECIACIÓN ACUMULADA				
Edificio	(240,000)	16,000		(256,000)
Instalaciones	(285)	51		(336)
Muebles y enseres	(39,601)	1,267		(40,868)
Equipo de Oficina	(5,815)	223		(6,037)
Equipo de Laboratorio, música y otros	(7,635)	128		(7,763)
Equipo de Computación	(33,071)	793	13,561	(20,302)
Otros equipos electrónicos	(1,404)	432		(1,836)
Equipamiento biblioteca	(26,708)	406		(27,114)
	(354,518)	19,299	13,561	(360,256)
VALOR EN LIBROS	717,733	(18,799)	73	698,862

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

Constituyen obligaciones con proveedores, cuyos saldos son:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores Relacionados locales	(5,228)	
Proveedores no Relacionados locales	(304)	(300)
TOTAL	(5,532)	(300)

7. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Estas obligaciones comprenden lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA		
IVA por pagar	(59)	
Retenciones en la fuente por pagar	(1)	316
	(59)	316
CON EL IESE		
Aportes por Pagar	(479)	(556)
TOTAL	(538)	(240)

8. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El saldo de USD 5.870 corresponde a préstamos proporcionados por los socios

9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Estas obligaciones comprenden lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Colegio Antares	(43,157)	(32,062)
Patricio Zevallos	(14,783)	(5,351)
Tarjeta Corporativa Dineros	(3,234)	
TOTAL	(61,174)	(37,412)

10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

El saldo de USD 221,300 al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde a las obligaciones por pagar de la Compañía al Colegio Antares.

11. PASIVO DIFERIDO

El saldo de USD 87,028 al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde al impuesto diferido por pagar, cuyo origen constituye la revalorización de los bienes muebles e inmuebles de propiedad de la Compañía.

12. GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACION

Un resumen de este rubro es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de Personal	37,178	71,530
Honorarios, comisiones y dietas	9,521	8,457
Mantenimiento y reparaciones	648	648
Seguros y reaseguros	1,493	1,493
Servicios varios	4,934	6,193
Notarios y registradores		50
Impuestos y contribuciones	27,271	19,854
Depreciaciones	10,195	10,719
Suministros y materiales	40	80
TOTAL	91,280	119,023

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2017, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Entidad pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

10. GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACION

Un resumen de este rubro es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de Personal	37,178	71,530
Honorarios, comisiones y dietas	9,521	8,457
Mantenimiento y reparaciones	648	648
Seguros y reaseguros	1,493	1,493
Servicios varios	4,934	6,193
Notarios y registradores		50
Impuestos y contribuciones	27,271	19,854
Depreciaciones	10,195	10,719
Suministros y materiales	40	80
TOTAL	91,280	119,023

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2017, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Entidad pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

PHAROS AUDITORES EXTERNOS
