



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa
RNAE 626 - RUC 130501908001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:



COMPañÍA:
INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA

**POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

EXAMINADO POR:
ECON. C.PA. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC - RNAE No. 626





Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa
R.N.A.E. 026 - R.U.C. 1305014080001
Calle 115 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

CONTENIDO:

> **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.**

> **ESTADOS FINANCIEROS:**

- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Resultado Integral.
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio.
- ✓ Estado de Flujo de Efectivo.

> **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Páginas:

1. Identificación y objeto de la compañía.....	11
2. Bases para la elaboración de estados financieros y principales políticas contables aplicadas.....	11
3. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	14
4. Inventarios.....	14
5. Propiedades, planta y equipo.....	15
6. Otros activos no corrientes.....	17
7. Cuentas y documentos por pagar.....	17
8. Obligaciones con la administración tributaria.....	18
9. Pasivo no corriente.....	18
10. Capital social.....	19
11. Reserva legal.....	19
12. (Pérdidas) acumuladas.....	20
13. Ventas netas y otros ingresos.....	20
14. Costo de venta y producción.....	21
15. Gastos operacionales.....	21
16. Conciliación tributaria.....	22
17. Reformas tributarias.....	23
18. Eventos subsecuentes.....	24





Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA EXAMINADO POR EL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA

1. Opinión:

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA**, que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas. Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2016, no fueron auditados, debido a que la compañía no superaba los montos establecidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para efectuar la auditoría externa. En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA**, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

2. Fundamentos de la opinión:

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades 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 **INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa
RNAE 526 - RUC 135216089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

3. Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros:

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) y del control interno que la administración 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 administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, los asuntos relacionados como empresa en funcionamiento utilizando dicho principio contable como base fundamental, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones.

La dirección de la compañía es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la compañía.

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

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

Dentro del cumplimiento de nuestro trabajo y de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional, tomando en consideración la aplicación del escepticismo profesional que debe cumplir el auditor.

Obtenemos información sobre el control interno importante para cumplir con el encargo de auditoría, con el fin de aplicar procedimientos de auditoría adecuados a la situación presentada y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

Evaluamos la aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables reveladas en los estados financieros presentados por la administración.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

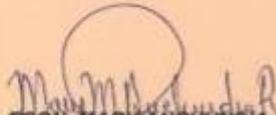
Auditor Externa
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

Evaluamos en base a la evidencia de auditoría obtenida sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, situación que debemos revelar en nuestro informe de auditoría. Informamos a la administración de la compañía los hallazgos significativos así como cualquier deficiencia importante del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

5. Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación e informe con relación a actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades si se llegaren a detectar en el desarrollo de nuestro encargo de auditoría y que ha sido requerido en el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el registro oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, correspondiente a la compañía **INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA**, por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2017, serán emitidos por separado.

Manta - Manabí - Ecuador, abril 28 de 2018


ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

No. de Registro de la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE No. 626



INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>NOTAS</u>	31-Dic 2017	31-Dic 2016
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	617	61
Inventarios	4	329.893	398.110
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		330.510	398.170
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
Muebles y enseres	5	1.720	1.720
Maquinarias y equipos		839	839
Equipos de computación y software		2.339	2.339
TOTAL COSTO		4.898	4.898
(-) Depreciación acumulada		(3.610)	(2.574)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		1.288	2.324
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos por impuestos diferidos	6	-	8.509
Otras inversiones		516.285	516.285
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		516.285	524.793
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		517.573	527.117
TOTAL DE ACTIVO		848.083	925.287

Las notas explicativas 3 a 6 son parte integrante de los estados financieros.

Mayra A. Gonzenbach

Lcda. Mayra A. Gonzenbach
GERENTE GENERAL

Mariela M. Menéndez García

Ing. Mariela M. Menéndez García
CONTADORA GENERAL



INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVO	NOTAS	31-Dic	31-Dic
		2017	2016
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	7	2.948	93.948
Obligaciones con la administración tributaria	8	2.703	-
Obligaciones con el IESS y empleados por pagar		-	1.415
TOTAL PASIVO CORRIENTE		5.651	95.362
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar relacionadas	9	299.657	298.150
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		299.657	298.150
TOTAL PASIVO		305.308	393.512
PATRIMONIO			
Capital social	10	566.000	566.000
Reserva legal	11	2.168	1.210
(Pérdidas) acumuladas	12	(34.020)	(35.368)
Ganancia neta del período		8.626	(66)
TOTAL DE PATRIMONIO		542.775	531.775
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		848.083	925.287

Las notas explicativas 7 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

Mayra A. Gonzenbach

Lcda. Mayra A. Gonzenbach
GERENTE GENERAL

Mariela M. Menéndez

Ing. Mariela M. Menéndez García
CONTADORA GENERAL



INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2018 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)							
DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	METILTAZOS ACUMULADOS		METILTAZOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
			DEBITOS ACUMULADOS	CREDITOS ACUMULADOS	DEBITOS PERIODO META DEL PERIODO	CREDITOS PERIODO	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	568,000	1,210	-	3,391	(67,917)	19,997	502,441
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:							
Transferencia ganancias de 2015	-	-	10,997	-	-	(10,997)	-
Ahorro de (debitos) acumulados	-	-	(11,640)	11,649	-	-	-
Ajuste por falta de impuesto a la renta	-	-	(1,600)	-	-	-	(1,600)
(Pérdida) neta del periodo	-	-	-	-	-	(96)	(96)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	568,000	1,210	-	2,751	(56,967)	(96)	507,778
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:							
Transferencia (debitos) de 2016	-	-	-	(96)	-	96	-
Ajuste cuenta patrimonial	-	-	-	-	1,415	-	1,415
Apropiación de reserva legal 2017	-	809	-	-	-	-	809
Garancia neta del periodo	-	-	-	-	-	8,628	8,628
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	568,000	2,189	-	-	(24,220)	8,628	542,778

Las notas explicativas 10 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

Mayra A. Carranza

Linda Mayra A. Carranza Gonzalez
GERENTE GENERAL



Melinda M. Mendez Garcia

Ing. Melinda M. Mendez Garcia
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	31-Dic 2017
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	90.049
<i>Clases de cobros por actividades de operación</i>	95.000
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95.000
<i>Clases de pagos por actividades de operación</i>	(4.951)
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(14.493)
(-) Pagos a y por cuenta de los empleados	(1.415)
(-) Intereses pagados	(2)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	10.959
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(69.492)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(69.492)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	657
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	61
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	617
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	12.288
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	8.258
(+/-) Ajustes por gasto de depreciación	1.035
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(2.703)
(+/-) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9.923
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	69.605
(+/-) (Incremento) disminución en inventarios	68.217
(+/-) Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	2.703
(+/-) Incremento (disminución) en beneficios empleados	(1.415)
FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	90.049

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

Mayra A. Carranza G
 Lcda. Mayra A. Carranza Gonzenbach
 GERENTE GENERAL

María M. Menéndez García
 Ing. Mariela M. Menéndez García
 CONTADORA GENERAL



1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La compañía **INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA**, fue constituida en la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante escritura pública ante la Notaría Novena de la misma ciudad el 17 de julio de 2008, y aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con Resolución No. 08.P.DIC.0451 el 22 de agosto de 2008 e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Portoviejo bajo el número 588 y anotado en el repertorio general tomo número 26 el 02 de septiembre de 2008. Cuenta con expediente societario No. 96257 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El representante legal de la compañía es la Lcda. Mayra Carranza Gonzenbach, con un período de duración de 2 años, contados a partir del 22 de marzo de 2017, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil de Portoviejo.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en la calle Constantino Mendoza S/N y Olmedo del cantón Portoviejo - provincia de Manabí, y su No. de RUC es 1391753160001.

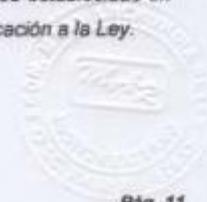
La actividad económica principal de la compañía **INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA**, es la actividad de ingeniería civil.

2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.

Las políticas contables más importantes utilizadas por la compañía en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

a. Preparación de los estados financieros.-

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.



b. Moneda funcional.-

Las cifras presentadas por la compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

c. Efectivo y equivalentes al efectivo.-

Se considera efectivo, al dinero físico así como también los depósitos en las diferentes cuentas bancarias de la empresa.

Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

d. Propiedades, planta y equipo.-

Se registran al valor de adquisición según corresponda, las adiciones significativas son activadas de acuerdo a las políticas de la compañía, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones o renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conformen se incurren.

Las ganancias o pérdidas resultantes de ventas o retiros de propiedades, planta y equipo se incluyen en los resultados del año en que se realizan.

La depreciación de los elementos de propiedades, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades, planta y equipo. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

e. Provisiones.-

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente, ya que la compañía utilizará recursos para liquidar la obligación y sobre la cual puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

f. Reconocimiento de ingresos.-

La compañía reconoce ingresos por la venta de bienes inmuebles.

g. Reconocimientos de gastos.-

Los costos y gastos son aquellos que surgen en la actividad principal de la compañía. Constituyen los costos operativos y los gastos administrativos, de ventas y financieros son reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo del bien o servicio.

h. Impuesto a la renta.-

Comprende al impuesto que se determina sobre la utilidad gravable del año, según disposiciones tributarias legalmente establecidas.

ESPACIO EN BLANCO



3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

Los saldos contables de la cuenta efectiva y equivalente al efectivo a diciembre 31 de 2017 y 2016, son como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Bancos		
Pichincha Cta. Cte. No. 34212431-04	617	61
TOTALES	617	61

Importe que la compañía mantiene en cuenta bancaria local (cuenta corriente), destinadas para cubrir sus obligaciones económicas de manera inmediata y de carácter obligatorio.

4. INVENTARIOS.-

La cuenta inventarios a diciembre 31 de 2017 y 2016 comprende los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Inventarios		
Productos en proceso	329.893	398.110
TOTALES	329.893	398.110

Corresponden a costos originados en la adquisición de materiales de construcción y otros costos, utilizados inicialmente para un proyecto de vivienda y que a la presente fecha dicha obra está paralizada.

ESPACIO EN BLANCO



5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

Las propiedades, planta y equipo de la compañía **INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA**, han sido valorizados al costo de adquisición y sus depreciaciones determinados en base al método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las normas contables vigentes.

Las depreciaciones se registran con cargo a costos operacionales del año, utilizando las tasas estimadas y estipuladas en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Ver cuadro de movimiento de propiedades, planta y equipo).

ESPACIO EN BLANCO



INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- (Continuación)

INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)						
Descripción	Saldo al 31/12/16	Adiciones	Ventas	Saldo al 31/12/17	% DEPREC.	
COSTOS DEPRECIABLES						
Muebles y enseres	1.720	-	-	1.720	10	
Maquinarias y equipos	839	-	-	839	10	
Equipo de computación y software	2.339	-	-	2.339	33,33	
SUBTOTAL	4.898	-	-	4.898		
(-) Dep. Acum. Muebles y enseres	(679)	(172)	-	(851)		
(-) Dep. Acum. Maquinarias y equipo	(336)	(84)	-	(420)		
(-) Dep. Acum. Equipo de Computación	(1.559)	(780)	-	(2.339)		
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(2.574)	(1.035)	-	(3.610)		
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	2.324	(1.035)	-	1.288		



6. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.-

La cuenta otros activos no corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 refleja el siguiente saldo contable:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Otros activos no corrientes		
Activos por impuestos diferidos	-	8.509
Otras inversiones	516.285	516.285
TOTALES	516.285	524.793

Valor que se mantiene de años anteriores, por concepto de terreno aportado para la constitución del fideicomiso mercantil constituido por las compañías INMOBIMARSA, CORPCOSTA y CROPILETTO S.A., administrados por la fiducia ANEFI S.A. con fecha diciembre de 2013.

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo contable al 31 de diciembre de 2107 y 2016, de cuentas y documentos por pagar es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Cuentas y documentos por pagar		
Proveedores locales	a)	
Servicios por pagar	2.882	2.882
Otras cuentas por pagar relacionadas		
Corpcosta S.A.	-	91.000
Promdeconsa S.A.	66	66
TOTALES	2.948	93.948

a) Corresponden a deudas exigibles que mantienen por liquidar de años anteriores a proveedores no relacionados locales por varios conceptos.



8. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

A diciembre 31 de 2017 y 2016, el saldo contable de las obligaciones con la administración tributaria está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Obligación con la administración tributaria Impuesto a la renta (2017)	2.703	-
TOTALES	2.703	-

Provisión del Impuesto a la Renta Causado de Sociedades, que la compañía calcula utilizando la tarifa de impuesto a la renta (22%) de acuerdo con la normativa tributaria vigente al 31 de diciembre de 2017, aplicable a las ganancias gravables del período. (Ver nota explicativa No. 16).

9. PASIVO NO CORRIENTE.-

El saldo contable al 31 de diciembre de 2107 y 2016, del grupo de pasivo no corriente es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Pasivo no corriente Cuentas por pagar relacionada Ing. Guido Carranza	299.657	298.150
TOTALES	299.657	298.150

Importes de años anteriores y del período, recibidos en calidad de préstamos de parte relacionada local, destinados para capital de trabajo de la compañía. No generan intereses futuros.



10. CAPITAL SOCIAL-

A diciembre 31 de 2017 y 2016 constituye el monto total del capital de la compañía, representado por acciones y que consta en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil; el cual está conformado por 566.000 acciones, cuyo valor nominal es de US\$ 1 cada una. Distribuido de la siguiente manera:

Accionistas	Nacionalidad	%	Valor Total US\$
Inmobiliaria del Pacífico INMOBIPAC S.A.	Ecuador	99,9	565.519
Salazar Velez Dolores Magdalena	Ecuador	0,1	481
TOTAL		100	566.000

11. RESERVA LEGAL-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo contable de reserva legal es como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Saldo al inicio del año	1.210	1.210
(+) Incremento del año	958	-
Total al 31 de diciembre de 2017	2.168	1.210

La Ley de Compañías en su artículo 297 requiere que en las Compañías Anónimas el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

El incremento en el año 2017, corresponde a la apropiación de la reserva legal proveniente de las utilidades del presente ejercicio económico.

ESPACIO EN BLANCO



12. (PÉRDIDAS) ACUMULADAS.-

Comprende a los saldos de los resultados de ejercicios económicos de años anteriores, los mismos que al 31 de diciembre de 2017 y 2016, presentan lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
(Pérdidas) acumuladas		
Saldo al inicio del año	(35.368)	(47.017)
(+) Transferencia de (pérdida) 2016	(66)	-
(-) Absorción (pérdidas) acumuladas	-	11.648
(-) Otros ajustes patrimoniales	1.415	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(34.020)	(35.368)

13. VENTAS NETAS Y OTROS INGRESOS.-

Las ventas netas y otros ingresos de la compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, comprenden lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Ingresos de actividades ordinarias		
Ventas netas		
Venta de bienes gravadas tarifa 0%		
Casas modelos	95.000	-
TOTAL	95.000	-

Ingresos por actividades ordinarias tarifa 0% que la compañía reconoce por la venta de un bien al Sr. Gustavo Adolfo Mendoza Quiroz, ubicado en la Ciudadela Universitaria del cantón Portoviejo.

ESPACIO EN BLANCO



14. COSTO DE VENTA Y PRODUCCIÓN.-

A continuación se detallan los costos originados por las actividades operacionales de la compañía y presentados en el estado de resultado integral al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
(-) Costo de venta y producción		
Otros costos indirectos de producción	(109)	-
Honorarios comisiones y dietas	(900)	-
Notarios y registradores de la propiedad	(41)	-
Impuestos y contribuciones	(3.870)	-
Depreciación de PPyE	(1.035)	-
Costo de venta del proyecto	(7.032)	-
Costo de venta del programa	(81.203)	-
Costo de producción del programa	12.987	-
Total de costo de venta y producción	(81.203)	-

15. GASTOS OPERACIONALES.-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la compañía presenta un detalle de sus gastos operativos en su estado de resultado integral tal como se indican a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
(-) Gastos operacionales		
Administración y ventas		
Gastos de gestión	(1.477)	-
Impuestos, contribuciones y otros	-	(4)
Otros gastos	(30)	(17)
Total de gastos de administración y ventas	(1.507)	(21)
Gastos financieros		
Comisión bancaria	(1)	(3)
Gastos de interés	(1)	-
Emisión estado de cuenta	-	(12)
Total de gastos financieros	(2)	(15)



16. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

La determinación del 22% del Impuesto a la Renta Causado y del Impuesto a Pagar de la compañía queda establecida en la siguiente conciliación tributaria:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$
	31/12/2017
Utilidad contable	12.288
Menos:	
15% participación de trabajadores	-
Más:	
Gastos no deducibles locales	-
BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%	12.288
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	2.703
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	2.703
Menos:	
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	-
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	2.703
Más:	
Saldo del anticipo pendiente de pago	-
Menos:	
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	-
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	2.703

ESPACIO EN BLANCO



17. REFORMAS TRIBUTARIAS.-

En el Suplemento al Registro Oficial No. 135 del 07 de diciembre de 2017, se expidió el Decreto Presidencial No. 210 sobre el Anticipo de Impuesto a la Renta, mediante el cual se decreta lo siguiente:

- La rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US \$ 500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América.
- La rebaja del 60% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre quinientos mil (US \$ 500.000,01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US \$ 1'000.000,00) de los Estados Unidos de América.
- La rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US \$ 1'000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

En el Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017, se expidió La Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, los principales cambios en la Ley de Régimen Tributario Interno fueron los siguientes:

- Efectúense en el artículo 37 la siguiente reforma:
Sustituir "22" por "25"; así como "del 25" por "la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales".



21. REFORMAS TRIBUTARIAS.- (Continuación)

- Efectúense en el artículo 41 la siguiente reforma a continuación del último inciso del literal b) del numeral 2 agréguese el siguiente inciso:

a) "Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio".

- Efectúense en el artículo 103 la siguiente reforma:

Sustitúyase la frase "cinco mil dólares de los Estados Unidos de América USD \$ 5.000,00" por "mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 1.000,00).

18. EVENTOS SUBSECUENTES.-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y la fecha de la emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

ESPACIO EN BLANCO



**INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO CON LA
UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO
(UAFE)**



COMPañÍA:
INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

EXAMINADO POR:
ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
SC - RNAE No. 626



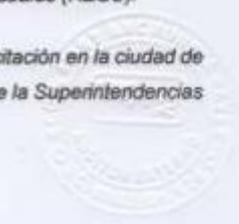
INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA, CON LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE).-

*Dando cumplimiento al artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, expedida mediante resolución No. SCV.DSC.14.009 del 30 de junio de 2014, publicada en el registro oficial No.292 de 18 de Julio de 2014, me permito indicar las actividades y trámites realizados por la compañía **INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA**, para dar cumplimiento con la Ley de Prevención, Detención y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.*

La compañía mantiene el Código de Registro para Reportes, para informar los datos requeridos por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) y la acreditación del Oficial de Cumplimiento, nombramiento que recae en la Ing. Dolores Salazar Vélez.

En la revisión de la información mensual de las operaciones y transacciones individuales originadas por los pagos efectuados por los clientes de la compañía, se constató que el Oficial de Cumplimiento de la compañía durante el ejercicio económico auditado ha cumplido con lo que dispone la Ley de Prevención de Lavado de Activos en su artículo 3, y lo que establece la Norma de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos en su artículo 39 numeral 39.6 de la Resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, enviando los Reportes Mensuales de Operaciones y Transacciones de aquellos cuyos montos fueron iguales o que superaban el umbral legal, mediante el sistema de carga en línea en la página web de la UAFE, con estado fuera del plazo mes de abril; el resto de meses de enero, febrero, marzo, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2017, no hubo valores de ingresos que superen el valor del umbral, por lo tanto no se reportaron, debido a que había una resolución en donde se suprimía el reporte de NO RESU; sin embargo por recomendación del ente de control en inspección a la compañía se recomienda enviar los reportes de los meses de octubre, noviembre (validado y dentro del plazo) y diciembre (validado y fuera del plazo - por ser reprocesado. Además se pudo verificar que la compañía no ha sido notificada por incumplimiento o atrasos en la presentación de los informes mensuales (RESU).

Los oficiales de cumplimientos de la compañía asistieron a una capacitación en la ciudad de Guayaquil dictada por la Dirección Nacional de Lavados de Activos de la Superintendencias



de Compañías, Valores y Seguros sobre la **"Implementación de las Normas de Prevención de LA-FT"**.

Posteriormente se contrató asesoría profesional en octubre de 2017, capacitándose e implementándose los nuevos formularios sobre la debida diligencia de "conozco a su cliente", "conozco a su proveedor", "conozco a su colaborador", "DDS PN", "DDS PJ", "DDR PN", "DDR PJ", y la Matriz de Riesgo de la PLA-FTOD.

El oficial de cumplimiento cuenta con sus archivos mensuales de la información considerada para reportar a la UAFE para dar cumplimiento a los procesos que se encuentran en el Manual Interno de Políticas y Procedimientos para la Prevención de Lavado de Activos.

Se constata que con fecha 20 de diciembre de 2017, la Oficial de Cumplimiento, Ing. Dolores Salazar Vélez, elabora el Informe Anual de Actividades del Oficial de Cumplimiento correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2017. El mismo que fue aprobado sin observaciones mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas el 21 de diciembre de 2017.

En mi opinión, las actividades realizadas por la Oficial de Cumplimiento de la compañía **INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA**, al 31 de diciembre de 2017, Ing. Dolores Salazar Vélez, cumple con lo que dispone la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.


ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC-RNAE No. 626

