

Ing. Com. Milton Alcívar Pin

Cdla.: Acuarela del Río Mz. 27 Villa # 3

R.U.C. 1301005029001

Guayaquil - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores

ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA CORTEZ S. A.

Ciudad.

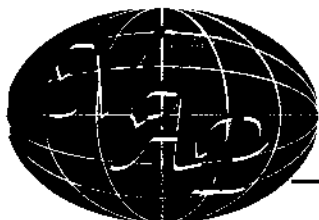
1. He auditado el Estado de Situación Financiera que se adjunta de la compañía INMOBILIARIA CORTEZ S. A. al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros.

2. La administración es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados de situación financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor.

3. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financieras, las cuales requieren que cumpla con requerimientos éticos, que planifique y realice una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. El objetivo de mi auditoría es obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y remitir un informe de auditoría que incluye mi opinión. se considera como seguridad razonable un alto grado de seguridad que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



Ing. Com. Milton Alcívar Pin

Cdla.: Acuarela del Rio Mz. 27 Villa # 3

R.U.C. 1301005029001

Guayaquil - Ecuador

Como parte de la auditoria efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria, obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean adecuados a las circunstancias destinados a la obtención de evidencia de auditoria sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros.- Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros por fraude o error.- Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, para diseñar los procedimientos de auditoria adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.- Una auditoria también comprende evaluar la propiedad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

5. Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para emitir una opinión de auditoria.

Opinión.

6. En mi opinión, los mencionados estados de situación financiera presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA CORTEZ S. A. al 31 de diciembre de 2017, estado de resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
7. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 dispuesta por las leyes vigentes, se emite por separado.

Atentamente,

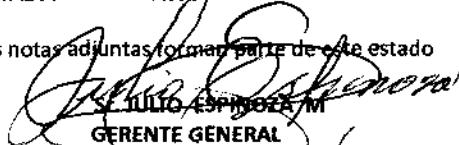

ING/ COM. MILTON ALCÍVAR PIN
C. P. A. 10221
SC - RNAE # 241

Guayaquil, 16 de Abril del 2018

INMOBILIARIA CORTEZ
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2017

CUENTAS	NOTAS	2017	2016
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja, bancos	C	68.661	118.730
Inversiones	D	500.558	238.805
Ctas.por Cobrar clientes	E	73.464	35.757
Otras Cuentas por Cobrar	F	635.803	777.773
Total Activo Corriente		1.278.485	1.171.065
ACTIVO FIJO	G	4.077.947	4.238.576
OTROS ACTIVOS		67.245	34.492
TOTAL DEL ACTIVO		5.423.677	5.444.133
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuenta por Pagar		867	-
Otras Cuentas por Pagar	H	108.608	113.119
15% Participación trabajadores		1.086	-
22% Impuesto a la renta		13.463	-
Total Pasivo Corriente		124.024	113.119
PASIVO A LARGO PLAZO	I		
Préstamos de accionistas locales		1.384.224	1.436.743
Provisiones Jubilación		152.373	93.977
Total Pasivo a Largo Plazo		1.536.597	1.530.720
TOTAL DEL PASIVO		1.660.621	1.643.839
PATRIMONIO	J		
Capital		100.000	12.800
Reserva Legal		32.164	32.164
Reserva para Futura Capitalización		-	87.200
Reserva por Valuación		199.164	199.164
Reserva Facultativa		26.373	26.373
Reserva Estatutaria		46.276	46.276
Otras Reservas		89.582	89.582
Adopc.Resultados 1ra.vez NIFF		2.868.586	2.868.586
Utilidad /perdida ejercicios anteriores		396.783	574.946
Ganancia Perdidas Actuariales		11.436	23.227
Utilidad del ejercicio		-7.308	-160.024
Total Patrimonio Neto		3.763.056	3.800.294
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5.423.677	5.444.133

Las notas adjuntas forman parte de este estado


SERGIO ESPINOZA M.
GERENTE GENERAL

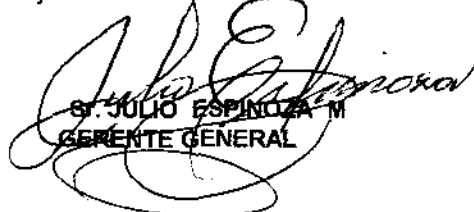
CPA BORIS SALGUERO JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705



INMOBILIARIA CORTEZ S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Al 31 de Diciembre del 2017

INGRESOS	K	2017	2016
Ventas netas		625.365	692.755
Total de Ingresos		625.365	692.755
Costo de Ventas		-	51.049
		625.365	641.706
Otros Ingresos		45.442	16.221
GASTOS	L		
Administrativo, Ventas		663.029	817.235
Financieros		537	716
Total Egresos		663.566	817.951
Utilidad del Ejercicio		7.242	-160.024
Participación de trabajadores 15%		1.086	0
Utilidad antes d impuestos		6.156	-160.024
(+) Gastos no deducibles		55.041	-
Utilidad gravable		61.196	-160.024
22% Imp. Renta		13.463	-
Utilidad/Perdida del Ejercicio		-7.308	-160.024

Las notas adjuntas forman parte de este estado


Sr. JULIO ESPINOZA M.
GERENTE GENERAL


CPA BORIS SALGUERO JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705

INMOBILIARIA CORTEZ S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en dólares americanos)

PERIODO	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FUT- CAPITALIZACION	RESERVA VALUACION	OTRAS RESERVAS	ADOPCION 1RA. VEZ NIIF	UTILIDAD EJERCICIOS ANT.	UTILIDAD EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 01/12/2016	12.800	32.164	87.200	199.164	162.231	2.868.586	598.173	-160.024	3.800.294
MOVIMIENTO AÑO 2017	87.200	-0	-87.200						0
UTILIDAD ACUMULADA					-11.791		-178.163		-189.954
PERDIDA AÑO 2017								152.716	152.716
SALDO AL 31/12/2017	100.000	32.164	0	199.164	150.440	2.868.586	420.010	-7.308	3.763.056

Las notas adjuntas forman parte de este estado


81 JULIO ESPINOZA M
GERENTE GENERAL

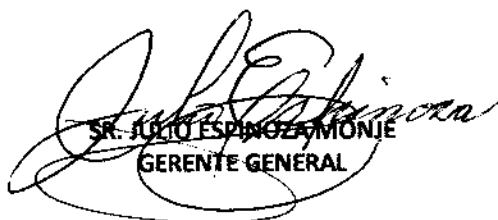


CPA BORIS SALGUERO JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705

INMOBILIARIA CORTEZ S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31/12/2017
(Expresado en Dólares Americanos)

	2017	2016
FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACION		
Efectivo Recibido de Clientes	587.659	707.354
Efectivo Pagado a proveedores y trabajadores	-305.678	-619.816
Interés ganado(ganados))	-537	-716
Otros Ingresos (gastos)	45.442	16.221
Efectivo Neto Proveniente (utilizado) actividades de operación	326.886	103.043
FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de propiedades, netas de ingresos	0	-5.259
Incremento otros activos	-32.753	-3.930
Efectivo Neto proveniente (utilizado) en actividades de Inversión	-32.752	-9.189
FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Aumento/disminución obligaciones largo plazo	-47.787	33.118
Aportes futura capitalización	0	87.200
Disminución(aumento)inversiones temporales	-261.753	-138.062
Perd. Ganancias actuariales	-34.663	
Efectivo Neto proveniente (utilizado) en actividades de Financiación	-309.540	-17.745
EFFECTO DE LAS VARIACIONES EN LOS TIPOS DE CAMBIO EN LA VARIACION DE CAJA Y EQUIVALENTE A CAJA.		
CAJA Y EQUIVALENTE A CAJA		
Aumento/Disminución neta durante el año	-50.068	76.111
Saldo al inicio del Año	118.730	42.619
FINAL DEL AÑO	68.662	118.730

Las notas adjuntas forman parte de esta estado


SR. JULIO ESPINOZA MONJE
GERENTE GENERAL


C.P.A. BORIS SALGUERO JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705

**RECONCILIACION DEL RESULTADO NETO DEL AÑO
CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN
ACTIVIDADES DE OPERACION**

	2017	2016
Utilidad Neta	-7.308	-160.024
Ajustes para reconciliar el resultado del año con el efectivo proveniente (utilizado) en actividades de Operación		
Depreciación de propiedades-administración/Ventas	160.628	270.512
Aumento (Disminución) largo plazo	58.396	0
Otros creditos (cargos) pago dividendos		
Cambios en Activos y Pasivos		
Cuentas por Cobrar Comerciales	-37.707	14.599
Inventarios	0	1.381
Otras Cuentas por Cobrar	141.970	-20.976
Cuentas por Pagar	867	-132
Otras Ctas. Por pagar	-4.511	10.285
Participación utilidades	1.086	-1.744
Impuesto a la Renta por Pagar del año	13.463	-10.858
Otros		
Total Ajustes	334.193	263.068
Efectivo Neto proveniente (utilizado) actividades de Operación	326.886	103.044


SR. JULIO ESPINOZA MONJE
GERENTE GENERAL


C.P.A. BORIS SALGUERO JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705

**NOTA DE LOS ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA DE INOBILIARIA
CORTEZ S.A. POR EL ÑAO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

A. DESCRIPCION DE LA COMPAÑÍA

Es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, el treinta de diciembre de mil novecientos setenta y siete, según Escritura Pública emitida por el Doctor Telmo Torres Crespo, notario Noveno del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 15 de febrero de mil novecientos setenta y nueve por el Abogado José Segundo Castillo, siendo su principal actividad la compra, venta y administración de bienes raíces y bienes inmueble.

Con fecha 15 de Mayo de 2014, ante la Notaría Décimo Octava del Cantón Guayaquil, Doctora Jenny Oyague Beltrán, se otorga la escritura pública de fusión por absorción a favor INMOBILIARIA CORTEZ S.A. que hace la compañía TRASINVERSA S.A. Y COMPUMUSIC S.A. e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 19 de Febrero de 2015, Ab. Patricia Murillo Torres Delegada (Registrador Mercantil).

Con fecha 12 de enero del 2017, se realizó la escritura pública de incremento del aumento de capital ante el Abogado Xavier Larrea Nowak Notario Público Cuadragésimo Primero del cantón Guayaquil, la misma que quedo inscrita con el No. 409-2 Registro Mercantil del mismo cantón.

El proceso de dolarización incorporó desde el año 2000 el dólar de los Estados Unidos de América como la moneda oficial en la República del Ecuador, por lo expuesto, la contabilidad y la presentación de los estados financieros de la Compañía, se llevan en dólares americanos.

B. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Las políticas contables de la Compañía están basadas en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF), la cual requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.- Los estados Financieros han sido preparados sobre las bases del costo Histórico, tal como se explica en las políticas detalladas más abajo.- El costo histórico está basado en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los Activos.

A continuación se resumen las principales políticas y prácticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Cortez S.A., han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del **costo histórico**.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las Políticas Contables de la Compañía. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

.1.1 Moneda Funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

.1.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y las inversiones a menos de tres meses plazo si las hubiere.

.1.3 Activos y pasivos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas por cobrar", los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y del 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

- a) **Cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar a clientes y otros documentos y cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.
- b) **Otros pasivos financieros:** Representados en el estado de situación financiera por los préstamos con instituciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a) **Cuentas y documentos por cobrar clientes:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la facturación de la mercadería, y servicios, en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Los créditos concedidos a sus clientes se liquidan en el corto plazo y se registran a su valor nominal, que es equivalente a su costo amortizado, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- b) **Otros documentos y cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por cuentas por cobrar a empleados, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar a los Accionistas y anticipos entregados a los proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a) **Préstamos con instituciones financieras:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Otros gastos financieros.
- b) **Documentos y cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta 90 días.

.1.4 Inventarios –

Los inventarios de mercaderías se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor, utilizando el método promedio ponderado para la imputación de la salida de dicho inventario, el mismo que se registra en el estado de resultados como Costo de Ventas de Mercadería.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución

.1.5 Propiedad, planta y equipos –

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación propiedades plantas y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y se considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable, registrando dicha disminución con cargo a resultados.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se registran en el resultado del ejercicio tal como lo dispone la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipos, párrafo 17.11 literal e y la Sección 25 Costos por Préstamos párrafo 25.2.

Las tasas de depreciación anual de los activos, son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>	<u>Años</u>
Edificio	2,50%	40
Instalaciones	33%	3
Vehículos	20%	5
Maquinarias y equipos	10%	10
Muebles y Equipos de oficina	10%	10
Equipos computación	33%	3

Pérdida por deterioro de activos.

Los activos fijos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que no podrán recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede 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.

El incremento o disminución de los activos al ser medidos por deterioro según las Normas NIIF, se registran en resultados.

.1.6 Impuesto a la renta corriente.-

- a) **Impuesto a la renta:** El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- b) **Impuesto a la renta corriente:** La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

.1.7 Beneficios a los empleados -

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de Pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- a) **Participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. y se carga a los resultados del año en que se devenga con base a la suma por pagar exigible.
- b) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c) **Décimo tercero y décimo cuarto sueldo:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- d) **Fondo de Reserva:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- e) **Aporte patronal – IESS-SECAP - SETEC:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal y Desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los gastos operativos del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios

serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

.1.8 Reconocimiento de ingresos. -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de mercaderías y servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de su mercadería al cliente y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la prestación de esos servicios y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

.1.9 Estimaciones Y Criterios Contables Significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a la evaluación de los saldos por cobrar antiguos mayores a 180 días y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) Vida útil de las propiedades y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

(c) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

El actuario contratado por la compañía para realizar el cálculo actuarial utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

1. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Información relacionada con el porcentaje de inflación anual en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año Terminado
a Diciembre 31

2015	3.38%
2016	1.12%
2017	3.10%

C. CAJA-BANCOS

Nombre de Cuenta	Valor
Caja	648
Banco Pichincha Cta. N. 3139306404	28.460
Banco Pacífico Cta. Ahorros No.1041378903	39.553
Suman	68.661

Los saldos de Caja son valores en efectivo que se disponen para adquisiciones emergentes mínimas y fondos para vueltos de las diferentes dependencias, de los cuales se realizó sus respectivos arqueo de caja.

Los saldos de las cuentas bancarias, fueron revisados contra los Estados de cuenta emitidos por cada uno de los bancos, verificando el registro oportuno de las transacciones y la conciliación de sus saldos de manera mensual, por lo que se determinó la razonabilidad de los mismos.

D. INVERSIONES

Banco	No. Operacion	F. Inicio	F. Vencimiento	Tasa	Valor
Pacifico	261933537	27/11/2017	28/05/2018	5,25%	143.290
Pichincha	2055267	08/12/2017	06/06/2018	5,25%	91.651
Pichincha	2052501	14/08/2017	12/02/2018	5,25%	214.167
Pacifico	26124312	03/10/2017	31/01/2018	4,75%	51.450
Suman					500.558

E. CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de cuentas por cobrar de clientes al 31 de diciembre del 2017, se originan por los créditos otorgados a diferentes clientes:

Nombre de Cuenta	2017	2016
Facturas Clientes	73.464	35.757
Suman	73.464	35.757

Las cuentas por cobrar a clientes se incrementaron en el ejercicio económico 2017 en la cantidad de \$ 37.707 que representa el 1.05% que el año anterior, mismas que se originan por facturas emitidas a crédito en los servicios brindados a usuarios.

F. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Este grupo está conformado por las siguientes grupos cuyos saldos al 31 de diciembre del 2017 son los siguientes rubros:

Nombre de Cuenta	2017	2016
Cuentas por Cobrar relacionados	460.887	568.787
Cuentas por Cobrar empleados	23.431	32.308
Anticipo a Proveedores	6.314	4.740
Crédito Tributario SRI	145.170	171.938
Suman	635.803	777.773

Al cierre del ejercicio en Otras por Cobrar Relacionadas presentan un saldo de \$ 460.887 se genera en un 99.32% por arriendo de bodegas a la Compañía Ferretería Espinoza.

Las cuentas por cobrar relacionados conforman:

Nombre	Valor
Ferretería Espinoza	457.772
Julio Espinoza	3.115
Suman	460.887

Crédito Tributario está conformado por:

Nombre	Valor
Iva	6.787
Retenciones en la Fuente	33.256
Antcipo Imp. Renta	32.530
Credito Impuesto a la Renta	72.597
Suman	145.170

G. ACTIVOS FIJOS

Los saldos de Propiedades, Plantas y equipos (Activo Fijo), al 31 de diciembre del 2017 son los siguientes:

COSTO	Propiedades Inversión			Muebles	Equipo	Equipo	Vehículos	TOTAL
	Terreno	Edificio	Instalac.	Enseres	Oficina	Comput.		
Saldo al 31 Diciembre 2016	314.356	5.027.941	232.242	54.116	17.817	11.745	23.407	5.681.623
Increment./Disminuc. 2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Act.Fijo Diciem-2017	314.356	5.027.941	232.242	54.116	17.817	11.745	23.407	5.681.623
Depreci.Acum. 2016	0	1.238.892	134.483	32.127	11.756	11.745	14.044	1.443.047
Depreciac.Acum. 2017	0	125.792	23.225	5.412	1.520	0	4.682	160.629
T.Deprec.Acum-Dic-2017	0	1.364.684	157.708	37.539	13.276	11.745	18.726	1.603.676
T.Act.Fijo Neto Dic-2017	314.356	3.663.257	74.534	16.577	4.541	0	4.681	4.077.947

Los activos se registran al costo de adquisición y son depreciados aplicando el método de línea recta con los porcentajes correspondientes para cada clase de Activo Fijo, manteniendo la consistencia con periodos anteriores.

H. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2017, esta cuenta observa una disminución de \$ -4.511, lo que representa un -3.99% con relación al ejercicio anterior, se conforma, otras cuentas por pagar, depósitos en garantía de inquilinos, las obligaciones con el SRI y el IESS, beneficios sociales por valor total de \$ 108.608, según el siguiente detalle:

Nombre de la Cuenta	2017	2016
Otras Ctas. Por Pagar	7.982	6.783
Depósitos en Garantía Inquilinos	52.084	55.644
Obligaciones con el SRI	32.882	33.040
Obligaciones con el IESS	7.220	7.609
Beneficios Sociales	8.440	10.042
Suman	108.608	113.119

Otras cuentas por Pagar lo conforman:

Nombre	Valor
Anticipo de clientes	378
Desc. Y multas empleados	6.013
Nomina por pagar	125
Liquidaciones x pagar	372
Otras Ctas. X Pagar	407
Depositos por confirmar	688
Suman	7.982

Los pasivos del año corrientes que comprenden impuestos corrientes que corresponden al Servicio de Rentas Internas están conformada por lo siguiente:

Nombre	Valor
IVA por Pagar	352
Anticipo Impuesto a Rta.	32.530
Suman	32.882

Las Obligaciones con el IESS por la cantidad de \$ 7.220 corresponden a Aportes de los empleados.

Beneficios Sociales está conformado por:

Nombre	Valor
Décimo Tercer Sueldo	1.279
Décimo Cuarto Sueldo	7.160
Suman	8.440

Participación Trabajadores

De conformidad con las leyes vigentes, debe destinarse el 15 % de la ganancia líquida anual antes del Impuesto sobre la renta para repartirlo entre los trabajadores de la empresa. En el presente ejercicio económico se determinó que el 15 % para los trabajadores es de \$ 1.086.

Impuesto a la Renta

Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente.- De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de Socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas

tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de los Socios personas naturales residentes en Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efecto de impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Utilidad ejercicio	7.242
15% Trabajadores	1.086
Utilidad antes de impuestos	6.155
Gastos no deducibles	55.041
Utilidad gravable	61.196
22% Impuesto causado	13.463

1. PASIVOS A LARGO PLAZO

La empresa ha recibido como Préstamo a Largo Plazo sin intereses, de parte del principal accionista de la empresa, para fortalecer la parte financiera de la compañía

Nombre de la Cuenta	2017	2016
Préstamos de accionistas	1.384.224	1.436.743
Provisiones Jubilación	152.373	93.977
Suman	1.536.597	1.530.720

Los préstamos a Largo Plazo corresponden a valores otorgados por el principal accionista señor Julio Espinoza Monge por el valor de \$ 1.384.224 y las empresas relacionadas, de acuerdo al siguiente detalle:

Préstamos accionista está conformado por:

Nombre	Valor
Marmoi	374
Julio Espinoza	1.383.849
Suman	1.384.224

Provisiones Jubilación se conforma de:

Nombre	Valor
Provisión Jubilación Patronal	117.924
Provisión Desahucio	34.449
Suman	152.373

Jubilación Patronal

Mediante resolución en el Registro Oficial No 421 del 28 de Enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal, mencionada en el código de trabajo, sin perjuicio de la que les correspondan según la Ley del Seguro Social Obligatorio.- De conformidad con lo que menciona el Código de Trabajo, los empleados que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.- Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido 20 años, y menos de 25 años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.- Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía tiene registrado el respectivo pasivo, basado en un estudio actuarial realizado por la compañía Actuarial Consultores Cía. Ltda., con fecha 27 de Febrero de 2018. Esta provisión también la señala la Sección 28 Beneficio a los Empleados de la NIIF.

Bonificación por Desahucio

Según el Código de Trabajo, la compañía tiene un pasivo por indemnización con los trabajadores que se separan bajo ciertas circunstancias. Una parte del pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos trabajadores.-

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser retribuidos al periodo del servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad del beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de la hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios, Esta hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades del pago de estos beneficios. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía tiene registrado el respectivo pasivo, basado en un estudio actuarial por la compañía mencionada en el párrafo precedente.

J. PATRIMONIO

Nombre de la Cuenta	2017	2016
Capital Social	100.000	12.800
Reserva Legal	32.164	32.164
Aporte Futura Capitalización		87.200
Reserva por Valuación	199.164	199.164
Reserva Facultativa	26.373	26.373
Reserva Estatutaria	46.276	46.276
Otras Reservas	89.582	89.582
Adopción Niif 1ra. Vez	2.868.586	2.868.586
Utilidad Ejercicios Anteriores	396.783	574.946
Ganancia/perdida actuarial	11.436	23.227
Utilidad de Ejercicio	-7.308	-160.024
Total Patrimonio	3.763.056	3.800.294

Al 31 de diciembre de 2017 se registra un aumento de capital por la cantidad de \$ 87.200, quedando un capital de \$ 100.000, según escrituras registradas con el No. 27 del 20 de enero del 2017 en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.

El aumento de capital se realizó con el Aporte para Futura Capitalización.

K. INGRESOS

El resumen de gastos operacionales reportados en los estados financieros tenemos:

Venta Servicios	625.365
-----------------	---------

L. GASTOS OPERACIONALES

El resumen de gastos operacionales reportados en los estados financieros tenemos:

	al 31 diciembre 2017
Sueldos	207.900
Beneficios Sociales	70.417
less	41.652
Honorarios	7.169
Manten. Y reparaciones	28.329
Depreciaciones	166.940
Promoc. Publicidad	120
Servic y suminst. materiales	65.645
Combustible y lubricantes	1.317
Otros	73.539
Total	663.029

HECHOS SUBSECUENTES

A la terminación de este trabajo, en la Auditoria no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados.
