

**INMOPROMO S.A.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**INMOPROMO S.A.****ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DE 2018****CONTENIDO****PARTE I INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES****PARTE II ESTADOS FINANCIEROS**

Estado de situación financiera  
Estado de resultado integral  
Estado de otros resultados integrales  
Estado de cambios en el patrimonio  
Estado de flujos de efectivo

**PARTE III NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- A.) Resumen de las principales políticas contables
- Operaciones
  - Condiciones macroeconómicas
  - Preparación de los estados financieros
  - Estimados contables críticos
  - Activos y pasivos financieros (presentación, conocimiento y medición)
  - Reconocimiento, medición y clasificación de activos financieros
  - Reconocimiento, medición y clasificación de pasivos financieros
  - Baja de activos y pasivos financieros
  - Operaciones con partes vinculadas
  - Efectivo y equivalentes al efectivo
  - Documentos y cuentas por cobrar
  - Inventarios
  - Provisión para beneficios a empleados de largo plazo

- Información por segmentos
- Reconocimiento de ingresos y gastos
- Administración de riesgos financieros
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo de capital
- Provisiones
- B.) Efectivo y equivalentes al efectivo
- C.) Documentos y cuentas por cobrar
- D.) Activos por impuestos corrientes
- E.) Inventarios
- F.) Propiedades y equipos
- G.) Documentos y cuentas por pagar
- H.) Otras obligaciones corrientes
- I.) Documentos y cuentas por pagar a largo plazo
- J.) Beneficios a empleados largo plazo
- K.) Ventas
- L.) Costo de ventas
- M.) Gasto de ventas y administración
- N.) Participación de los trabajadores
- O.) Impuesto a la renta
- P.) Participación de los accionistas
- Q.) Movimiento de provisiones
- R.) Transacciones con partes vinculadas
- S.) Revisión fiscal
- T.) Contratos
- U.) Compromisos y contingencias
- V.) Evento subsecuente

**Abreviaturas usadas:**

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
USD	Dólares estadounidenses
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (FairValue)
IVA	Impuesto al valor agregado

**PARTE I    INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta de Accionistas de  
**INMOPROMO S.A.:**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de INMOPROMO S.A. (en lo sucesivo "la compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOPROMO S.A., al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y disposiciones emitidas por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### **Independencia**

Somos independientes de INMOPROMO S.A. de conformidad con los requerimientos de ética para profesionales de contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos.

(Continúa)

### **Otra información en adición a los estados financieros**

La administración es responsable por la otra información, la cual comprende el informe anual del Gerente General a la Junta General de Accionistas; pero no se incluye como parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría. Dicha información estuvo disponible para nuestra lectura antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría y no contiene inconsistencias en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de algún modo parecen contener algún error material. Una vez que leamos la otra información, si concluimos que existe inconsistencias materiales en esta otra información, estamos obligados a informar ese hecho.

### **Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros de la compañía**

La administración de INMOPROMO S.A., es responsable por la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), así como del control interno que la administración de la compañía 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 un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados.

La administración de la compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

(Continúa)

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la compañía o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la compañía. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la administración de la compañía, entre otras cosas, sobre el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de la auditoría. También proporcionamos a la administración de la compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

(Continúa)

**Otro asunto**

Los estados financieros de INMOPROMO S.A. correspondientes al año 2017, fueron auditados por otros auditores quienes, en su informe de 24 de marzo de 2018, emitieron una opinión sin salvedades.

**Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado. En relación con la revisión de actos ilegales, presuntos fraudes y abuso de confianza dispuesta por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011; informamos que los resultados de nuestra revisión no revelaron situaciones que al 31 de diciembre de 2018 requieran ser comunicadas por separado o como parte del presente informe y sus notas.



RNAE - No. 476

Guayaquil, 22 de abril de 2019



Henry Escalante Roha, CPA  
Socio  
Registro FNCE No. 36832

**PARTE II ESTADOS FINANCIEROS**



## INMOPROMO S.A.

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

#### ACTIVO

	31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Activo corriente:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota B)	89	11.788
Activos financieros:		
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	92.996	309.339
Activos por impuestos corrientes	1.191	0
Inventarios (Nota D)	1.089.419	1.002.183
<b>Total activo</b>	<b>1.183.695</b>	<b>1.323.310</b>

Ing. Gonzalo Cobos Martínez  
Gerente General

Ing. Ivonne Aguilar Jurado  
Contadora

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

**INMOPROMO S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

**PASIVO Y PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS**

	31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Pasivo corriente:</b>		
Pasivos financieros:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota E)	47.261	39.654
Otras obligaciones corrientes (Nota F)	1.286	25.485
	48.547	65.139
<b>Pasivo no corriente:</b>		
Pasivos financieros a largo plazo:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	1.032.987	1.159.870
	1.032.987	1.159.870
<b>Participación de los accionistas:</b>		
Acciones comunes, 800 a USD 1,00 cada una	800	800
Utilidades retenidas	101.361	97.501
	102.161	98.301
<b>Total pasivo y participación de los accionistas</b>	1.183.695	1.323.310

J- us →

Ing. Gonzalo Cobos Martínez  
Gerente General



Ing. Ivonne Aguilar Jurado  
Contadora

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

**INMOPROMO S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>INGRESOS</b>		
Ventas	101.131	163.988
<b>COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
Costo de ventas (Nota H)	66.513	89.089
Gasto de administración (Nota I)	29.463	45.724
	95.976	134.813
<b>UTILIDAD OPERACIONAL DE OPERACIONES CONTINUAS</b>	5.155	29.175
<b>INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Otros ingresos	0	17.906
Gastos financieros y otros	9	34.340
	9	34.340
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	5.246	12.741
Participación de los trabajadores	0	1.911
Impuesto a la renta (Nota J)	1.286	0
	1.286	1.911
<b>UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS</b>	3.960	10.830

J. C. M. →

Ing. Gonzalo Cobos Martínez  
Gerente General



Ing. Ivonne Aguilar Jurado  
Contadora

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

**INMOPROMO S.A.**

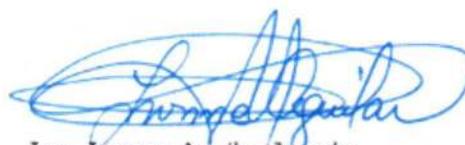
**ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>		
<b>GANANCIA NETA DE OPERACIONES CONTINUAS</b>	3.960	10.830
Ajustes por cálculos actuariales	0	0
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>	<u>3.960</u>	<u>10.830</u>
<b>GANANCIA NETA DE OPERACIONES CONTINUAS, ATRIBUIBLES A:</b>		
Accionistas mayoritarios	1.980	5.415
Accionistas minoritarios	1.980	5.415
	<u>3.960</u>	<u>10.830</u>
<b>GANANCIA POR ACCIÓN:</b>		
Acciones comunes, básica por acción	<u>4,95</u>	<u>13,54</u>

J. C. →

Ing. Gonzalo Cobos Martínez  
Gerente General



Ing. Ivonne Aguilar Jurado  
Contadora



INMOPROMO S.A.

**INMOPROMO S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

	Utilidades Retenidas			
	Acciones comunes	Reserva legal	Resultados acumulados	Total Utilidades Retenidas
Saldo al 1 de diciembre de 2017	800	7.000	79.671	86.671
Resultado integral del ejercicio	0	0	10.830	10.830
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	7.000	90.501	97.501
Resultado integral del ejercicio	0	0	3.960	3.960
Ajustes varios	0	0	(100)	(100)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	7.000	94.361	101.361

J- us →

Ing. Gonzalo Cobos Martínez  
Gerente General



Ing. Ivonne Aguilar Jurado  
Contadora

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros



INMOPROMO S.A.

## INMOPROMO S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	317.474	187.113
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(200.904)	(210.458)
Pago de impuesto	(1.286)	(33.217)
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	115.284	(56.562)
<b>Flujo de efectivo en las actividades de inversión</b>		
Adiciones en propiedades y equipos	0	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	0	0
<b>Flujo de efectivo en las actividades de financiamiento</b>		
Otros, neto	(126.983)	(21.935)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(126.983)	(21.935)
<b>Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	(11.699)	(78.497)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	11.788	90.285
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año</b>	89	11.788

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

**INMOPROMO S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, CONTINUACIÓN**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Conciliación de la utilidad neta de operaciones continuas con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:</b>		
Utilidad neta de operaciones continuas	3.960	10.830
Más gastos que no corresponden a desembolsos de efectivo:		
Provisión participación trabajadores	0	1.911
Provisión de impuesto a la renta	1.286	0
	5.146	12.741
Cambios en los componentes del capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	216.343	5.219
(Aumento) en inventarios	(87.236)	(51.886)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	7.607	(30.778)
(Aumento) en activos por impuestos	(1.191)	0
(Disminución) Aumento en obligaciones corrientes	(25.485)	8.142
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación.	115.284	(56.562)

*J. U. →*

Ing. Gonzalo Cobos Martínez  
Gerente General



Ing. Ivonne Aguilar Jurado  
Contadora

**PARTE III NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

## **INMOPROMO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Operaciones: INMOPROMO S.A. (en lo sucesivo "la compañía"), fue constituida el 31 de diciembre de 2007 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas. Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles y de construcción de edificios, por cuenta propia.

La actividad de la compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

Condiciones macroeconómicas: Ecuador en su calidad de país exportador de crudo, enfrenta presiones de orden fiscal obligando a las autoridades a priorizar las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la eliminación de ciertos subsidios en los combustibles, recortes en el gasto fiscal, emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como incremento de ciertos tributos, entre otras medidas; lo cual generó un estancamiento en la demanda al sector privado. La administración de la compañía considera que la situación antes indicada tuvo efecto sobre las operaciones de la compañía, por tanto, el análisis de los estados financieros separados debe hacerse considerando tales circunstancias.

Preparación de los estados financieros: Los estados financieros anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir de 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con la autorización de la administración de la compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo de 2000.

(Continúa)

## **INMOPROMO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y también requieren que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados financieros fueron definidas en función de la versión 2015 de la NIIF para PYMES vigente a partir del 1 de enero de 2017.

Las políticas, métodos contables y principios utilizados en la preparación de los estados financieros son los mismos que las aplicadas en los estados financieros del ejercicio 2017.

Estimados contables críticos: En la aplicación de las políticas contables de la compañía, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

De acuerdo con la NIIF para PYMES, la utilización de estimaciones razonables es una parte esencial en la elaboración de los estados financieros y no menoscaba su fiabilidad.

Activos y pasivos financieros (Presentación, reconocimiento y medición): La compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes tales como cuentas por cobrar a clientes y anticipos a proveedores, se clasifican en el momento de reconocimiento inicial en tres categorías de valoración: a) Costo amortizado, b) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y c) Valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas. Los pasivos financieros están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, los pasivos financieros de la compañía incluyen cuentas por pagar comerciales.

Reconocimiento, medición y clasificación de activos financieros: El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

(Continúa)

## **INMOPROMO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y;
- La evaluación del flujo de efectivo contractual, comúnmente conocido como el "Criterio de sólo pago de principal e intereses" (en lo sucesivo, SPPI).

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. El interés es la contraprestación por el valor temporal del dinero y por el riesgo de crédito asociado con el importe del principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto.

Un activo financiero deberá medirse al valor razonable, a menos que se mida al costo amortizado de acuerdo a lo anteriormente mencionado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación que a continuación se detalla:

**Anticipos y cuentas por cobrar:** Los anticipos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor que corresponda. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingresos financieros. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costos financieros. Los anticipos y las cuentas que cobrar se incluyen en "Documentos y cuentas por cobrar" en el Estado de Situación Financiera.

(Continúa)

## **INMOPROMO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**Activos financieros contabilizados al costo amortizado:** Los activos financieros a costo amortizado incluyen depósitos en garantía en instituciones financieras y valores públicos, que se encuentran clasificados en esta categoría dado que el modelo de negocio de la compañía se encuentra orientado a mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales que se describen como principal e intereses. Al 31 de diciembre de 2018 la compañía no mantiene depósitos en instituciones financieras y valores públicos.

**Reconocimiento, medición y clasificación de pasivos financieros:** Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles. Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los préstamos, y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**Baja de activos y pasivos financieros:** Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

**Promitentes compradores:** corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los convenios de reservación de unidades inmobiliarias que son registrados como pasivo y posteriormente son reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el momento en que se ejecuta su venta y la transferencia de todos los riesgos y ventajas derivados del bien. El importe anticipado es el que permite cubrir los costos esperados del proyecto inmobiliario.

**Operaciones con partes vinculadas:** En la Nota L de los estados financieros adjuntos se detalla la información sobre las principales operaciones con partes vinculadas.

La compañía realiza operaciones con sus partes vinculadas dentro del curso ordinario de sus negocios, las cuales se realizaron en condiciones normales de mercado.

(Continúa)

# INMOPROMO S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Efectivo y equivalentes al efectivo: La compañía clasifica en el rubro de efectivo y equivalentes aquellos activos financieros líquidos.

Documentos y cuentas por cobrar: Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente.

La compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Inventarios: De terrenos y departamentos, se contabilizan al costo, el que no excede el valor de mercado. El costo incluye los desembolsos en la adquisición de los inventarios y aquellos incurridos para llevarlos listo para la venta.

Información por segmentos: Aunque las NIIF para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) no requiere su cumplimiento, la compañía presenta la información por segmentos en función de la información financiera puesta a disposición de los accionistas de la compañía, en relación a materias tales como medición de rentabilidad y asignación de inversiones, de acuerdo a lo indicado en IFRS 8 "Información financiera por segmentos". Los segmentos operativos de la compañía incluyen las actividades de compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles y de construcción de edificios, por cuenta propia.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos de las actividades ordinarias son reconocidos cuando la transferencia de los bienes y servicios comprometidos con los clientes refleje la contraprestación de los bienes y servicios transferidos, según lo establecido en la NIIF 15. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

Los ingresos son reconocidos cuando la compañía:

- Ha transferido al comprador los riesgos y ventajas de los bienes;
- No conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- Reconoce el monto total en el valor incluido en los precios;
- Pueda medir con fiabilidad el importe de los ingresos ordinarios;
- Recibe los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, pueden ser medidos con fiabilidad.

(Continúa)

## **INMOPROMO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Los ingresos de la compañía provienen principalmente por la compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles y de construcción de edificios, por cuenta propia.

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Administración de riesgos financieros: En el curso normal del negocio, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar significativamente al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados. Aunque la compañía se encuentra expuesta a riesgos de mercado, liquidez y de capital, la administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados en su totalidad como se indica a continuación:

Riesgo de liquidez, la compañía maneja el riesgo de liquidez, manteniendo reservas, facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos de efectivos proyectados. la principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo proveniente de sus actividades comerciales. La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato de recursos, manteniendo índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos. Durante el año 2018, la compañía concentro su apalancamiento en compañías relacionadas y proveedores, manteniendo plazos que permiten acoplar este apalancamiento al proceso de venta de sus bienes y servicios.

Riesgo de mercado, el riesgo de mercado se refiere al conjunto de factores externos a la compañía que pueden variar de manera que afecten significativamente a la compañía. Estos incluyen la tasa de interés, precio de servicios y productos comercializados, las condiciones macroeconómicas del país y la actividad de la competencia. Si bien existen otros factores en general, estos no representan un riesgo significativo para la compañía.

Tasas de interés: Esta tasa no representa un riesgo significativo para la compañía, ya que se analiza la exposición de riesgo de tasa de interés de manera dinámica.

(Continúa)

# INMOPROMO S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

**Riesgo de precio y concentración:** la exposición a la variación de precios está relacionada con los costos de los principales productos y servicios que comercializa. Dichos costos no han sufrido un incremento significativo en los últimos años debido a negociaciones globales con proveedores que brindan ahorros importantes. La compañía mantiene un portafolio diversificado de clientes y proveedores, por lo tanto, no tienen riesgos significativos de concentración.

**Riesgo de capital,** La compañía gestiona su capital para asegurarse que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha y maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de las deudas y patrimonio. La Gerencia General revisa la estructura del capital de la compañía periódicamente. Los ratios de apalancamiento de la compañía son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Pasivos financieros	81.764	65.139
Menos, efectivo y equivalentes de efectivo	(89)	(11.788)
Deuda neta	81.675	53.351
Patrimonio neto	68.944	98.301
Apalancamiento (Deuda + Patrimonio)	150.619	151.652
Ratio (Deuda neta / Apalancamiento)	54,23%	35,18%

**Provisiones:** Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la compañía asumirá ciertas responsabilidades.

(Continúa)

## INMOPROMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA B – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Bancos locales	89	11.788
	<u>89</u>	<u>11.788</u>

#### NOTA C – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Clientes	50.920	51.600
Compañías relacionadas:		
Servimardi S.A.	394	394
Cornisacorp S.A.	2.949	223.088
	<u>3.343</u>	<u>223.482</u>
Anticipos a proveedores:	38.733	34.257
	<u>92.996</u>	<u>309.339</u>

#### NOTA D – INVENTARIOS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Terreno (1)	839.419	689.391
Departamentos	250.000	250.000
Proyecto Castelnuovo	0	29.297
Gastos de administración	0	33.495
	<u>1.089.419</u>	<u>1.002.183</u>

(1) Corresponde a 3 lotizaciones; terreno Barlovento y Arrecife ubicado en la Isla Mocolí del cantón Samborondón, provincia del Guayas y terreno Palo Santo ubicado en cantón Salinas, provincia de Santa Elena.

(Continúa)

## INMOPROMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA E – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Proveedores	7.081	26.404
Fondo de garantía contratistas	11.210	11.210
Otros	28.970	2.040
	<u>47.261</u>	<u>39.654</u>

#### NOTA F – OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Con la administración tributaria:		
Impuesto al Valor Agregado, IVA	0	44
Retenciones por pagar	0	110
Impuesto a la Renta	1.286	0
	<u>1.286</u>	<u>154</u>
Con la seguridad social:		
Aportes por pagar al IESS	0	106
	<u>0</u>	<u>106</u>
Con los empleados:		
Beneficios sociales	0	7.848
Participación trabajadores	0	17.377
	<u>0</u>	<u>25.225</u>
	<u>1.286</u>	<u>25.485</u>

(Continúa)

## INMOPROMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA G – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Compañías relacionadas:		
Denersacorp S.A.	29.995	29.995
	<u>29.995</u>	<u>29.995</u>
Accionistas:		
Iván Cobos Martínez	784.718	810.470
Ruth Campos	1.950	1.950
	<u>786.668</u>	<u>812.420</u>
Promitentes compradores (1)	216.324	317.455
	<u>1.032.987</u>	<u>1.159.870</u>

(1) corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los convenios de reservación de las unidades inmobiliarias que son registrados como pasivos y posteriormente son reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el momento en que se ejecuta su venta y la transferencia de todos los riesgos y ventajas derivados del bien. El importe anticipado es el que permite cubrir los costos esperados del proyecto inmobiliario.

#### NOTA H – COSTO DE VENTAS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Costo de Obras	32.620	78.060
Otros	33.893	11.029
	<u>66.513</u>	<u>89.089</u>

(Continúa)

## INMOPROMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA I – GASTO DE ADMINISTRACIÓN:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Sueldos y remuneraciones	0	3.890
Beneficios sociales	0	1.044
Honorarios profesionales	100	631
Impuestos y contribuciones	2.724	7.179
Servicios	750	1.000
Mantenimientos y reparaciones	2.054	4.647
Seguros y reaseguros	3.577	4.743
Otros	20.258	22.590
	<u>29.463</u>	<u>45.724</u>

#### NOTA J – IMPUESTO A LA RENTA:

Impuesto sobre la renta corriente: La provisión se calcula aplicando la tasa del 22% sobre la utilidad gravable anual. Al 31 de diciembre, la conciliación tributable es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Utilidad según libros	5.246	12.741
Menos, participación trabajadores	0	(1.911)
Más, gastos no deducibles	600	250
Utilidad gravable	5.846	11.080
Impuesto a la renta causado	1.286	2.438
Anticipo de determinado	1.191	33.217
Impuesto a la renta definitivo	<u>1.286</u>	<u>33.217</u>

De acuerdo con las reformas tributarias vigentes, a partir de 2018 cuando no existiere impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para pago de impuesto a la renta en ejercicios posteriores y hasta dentro de 3 años.

(Continúa)

## INMOPROMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA K – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Al 31 de diciembre de 2018, el capital social está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas a USD 1 dólar cada una, distribuidas de la siguiente manera:

Accionistas:	No. De Acciones	% de Participación	Valor Nominal (USD)
Campos Crespo Ruth Beatriz	400	50,00	400
Cobos Martínez Gonzalo Iván	400	50,00	400
	<u>800</u>	<u>100,00</u>	<u>800</u>

Reserva Legal: De acuerdo con la Ley de Compañías, la compañía debe destinar por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual a la reserva legal, hasta completar al menos el 60% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas.

#### NOTA L – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS:

Los saldos por cobrar y por pagar entre partes vinculadas son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Saldos por cobrar:</b>		
Compañías relacionadas:		
Cornisacorp S.A.	2.949	223.088
Servimardi S.A.	394	394
	<u>3.343</u>	<u>223.482</u>

(Continúa)

# INMOPROMO S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### NOTA L – TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS: (continuación)

	Año terminado el	
	31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Saldos por pagar:</b>		
Compañía relacionada:		
Denersacorp S.A.	29.995	29.995
	<u>29.995</u>	<u>29.995</u>
Accionistas:		
Iván Cobos Martínez	784.718	810.470
Ruth Campos	1.950	1.950
	<u>786.668</u>	<u>812.420</u>
	<u>816.663</u>	<u>842.415</u>

### NOTA M – REVISIÓN FISCAL:

A la fecha de emisión de este informe, la compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales.

### NOTA N – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

De acuerdo con la administración de la compañía, no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la compañía al 31 de diciembre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía no mantiene contingencias significativas que requieran revelación o provisión en los estados financieros

### NOTA O – EVENTO SUBSECUENTE:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de aprobación de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.