

**INMOPANORAMA S.A.**

Informe de Auditoría  
Al 31 de Diciembre del 2018

## **INDICE**

Opinión de los Auditores Independientes .....	1-3
Balance General .....	4
Estado de Resultados .....	5
Estado de Evolución en el Patrimonio .....	6
Estado de Flujos de Efectivo .....	7- 8
Notas a los Estados Financieros .....	9- 38

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas y Junta de Directores de  
**INMOPANORAMA S.A.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de **INMOPANORAMA S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOPANORAMA S.A.** al 31 de diciembre del 2018 y el desempeño 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 Entidades (NIIF para PYMES).

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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*".

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

### **Independencia**

Somos independientes de **INMOPANORAMA S.A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

### **Otra información**

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el informe de la administración, informe del comisario, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe de la Administración 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 por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

#### **Responsabilidad de la Administración de la Sociedad por los estados financieros**

La Administración de **INMOPANORAMA S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones. Ver nota 21 a los estados financieros.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Sociedad.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. *Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe.* 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.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

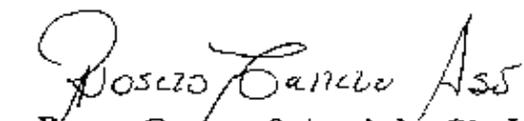
- ROSERO CARRERA ASOCIADOS CIA LTDA -

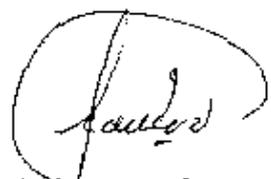
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Sociedad no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

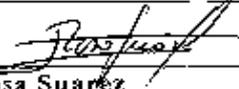
Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de INMOPANORAMA S.A., correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2018, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril 29 del 2019

  
**Rosero Carrera & Asociados Cía. Ltda.**  
Reg. Nacional de Firmas de Auditorías No. 74  
Registro Nacional de Contadores No. 63  
Quito-Ecuador

  
**C.P.A. Germán Carrera G.**  
SOCIO.  
Registro No. 10.955

**INMOPANORAMA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

	NOTAS	2018	2017
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo	6	371,16	591,99
Cuentas por Cobrar Comerciales	7	14.093,27	45.202,56
Inventarios	8	724.655,31	1.383.136,22
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	9	46.891,89	67.932,23
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>786.011,63</b>	<b>1.496.863,00</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedades de Inversión	10	-	1.361.864,54
Activos por Impuestos Diferidos		108,75	-
<b>Total Activo no Corriente</b>		<b>108,75</b>	<b>1.361.864,54</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>786.120,38</b>	<b>2.858.727,54</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Sobregiros Bancarios		-	37.732,27
Cuentas por Pagar Comerciales	11	147,22	895,49
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	12	252.059,43	156.999,85
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>252.206,65</b>	<b>195.627,61</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Prestamos	13	692.707,66	2.877.650,61
Jubilación Patronal y Desahucio	14	1.834,00	1.562,00
		694.541,66	2.879.212,61
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital Social	20	10.000,00	10.000,00
Reserva Legal	21	12.545,24	4.927,98
Ganancias y Pérdidas Actuariales		163,00	-
Resultados Acumulados Años Anteriores		(252.000,23)	(33.525,90)
Resultados del Ejercicio		68.664,06	(197.514,76)
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>		<b>(160.627,93)</b>	<b>(216.112,68)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>786.120,38</b>	<b>2.858.727,54</b>
 Andre Antyline Nmeir Gerente General		 Rosa Suarez Contadora General	

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOPANORAMA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

	NOTAS	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas	16	2.453.563,00	1.156.759,09
Costo de Ventas	16	<u>(2.012.924,59)</u>	<u>(1.117.436,87)</u>
Utilidad Bruta en Ventas		440.638,41	39.322,22
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>			
Gastos de Ventas	17	37.820,00	19.483,85
Gastos de Administración	18	<u>184.601,41</u>	<u>206.884,92</u>
Total Gastos de Operación		222.421,41	226.368,77
Utilidad (Pérdida) Operacional		218.217,00	(187.046,55)
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS NO</b>			
Gastos Financieros		<u>(98.202,24)</u>	<u>(10.468,21)</u>
Total Otros Gastos No Operacionales		(98.202,24)	(10.468,21)
Utilidad (Pérdida) de Ejercicio Antes de Impuesto a la Renta		120.014,76	(197.514,76)
Participación Trabajadores	15	18.002,21	-
Impuesto a la Renta No Corriente		(108,75)	-
Impuesto a la Renta Corriente	15	25.839,98	-
Reserva Legal		7.617,26	-
<b>UTILIDAD (PERDIDA) INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>		<u><b>68.664,06</b></u>	<u><b>(197.514,76)</b></u>

  
 Andre Anjoine Nmeir  
 Gerente General

  
 Rosa Suarez  
 Contadora General

**INMOPANORAMA S.A.  
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
Expresado en US Dólares Americanos**

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION NIIFs	RESULTADOS ACUMULADOS EJERC.ANTERIORES	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 1 de Enero del 2017	10.000,00	4.927,98	319,88	46.965,37	(24.727,73)	37.485,50
Transferencia a Resultados Acumulados				(24.727,73)	24.727,73	-
Liquidación Activos por Impuestos Diferidos			(319,88)	(55.763,54)		(319,88)
Liquidación Créditos Tributarios Años Anteriores						(55.763,54)
Pérdida Neta del Ejercicio					(197.514,76)	(197.514,76)
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2017</b>	<b>10.000,00</b>	<b>4.927,98</b>	<b>-</b>	<b>(33.525,90)</b>	<b>(197.514,76)</b>	<b>(216.112,68)</b>
Transferencia a Resultados Acumulados Ejerc. Anteriores				(197.514,76)	197.514,76	-
Liquidación de Créditos Tributarios Años Anteriores				(20.959,57)		(20.959,57)
Pérdida (Ganancia) Actuarial Reconocida en ORI			163,00			163,00
Transferencia a Reserva Legal		7.617,26				7.617,26
Utilidad Neta del Ejercicio					68.664,06	68.664,06

  
 Andre Antoine Nemeir  
 Gerente General

  
 Rosa Salazar  
 Contadora General

Saldo al 31 de Diciembre del 2018

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOPANORAMA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:</b>		
Valores Recibidos de Clientes	2.484.672,29	1.206.388,81
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(2.065.165,73)	(321.286,55)
Gastos Financieros	(98.202,24)	(10.468,21)
Otros (Gastos) Ingresos Netos	-	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Proveniente (Utilizado) en Actividades de Operación	<b>321.304,32</b>	<b>874.634,05</b>
<b>EFFECTIVO USADO EN INVERSIONES:</b>		
Venta (Aumento) en Propiedad de Inversión	1.800.000,00	(16.484,63)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Usado en Actividades de Inversión	<b>1.800.000,00</b>	<b>(16.484,63)</b>
<b>EFFECTIVO EN FINANCIAMIENTO</b>		
Efectivo (Pagado) Recibido en Obligaciones Financieras	(37.732,27)	37.732,27
Efectivo Recibido (Pagado) por Anticipos de Clientes	101.150,07	(7.716,84)
Efectivo Pagado en Préstamos	(2.184.942,95)	(892.600,42)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Provisto por las actividades de financiamiento	<b>(2.121.525,15)</b>	<b>(862.584,99)</b>
Disminución del Efectivo	(220,83)	(4.435,57)
Efectivo al Inicio del año	591,99	5.027,56
	<hr/>	<hr/>
<b>EFFECTIVO</b>	<b><u>371,16</u></b>	<b><u>591,99</u></b>



**André Antoine Nmeir**  
**Gerente General**



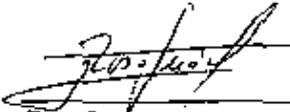
**Rosa Suarez**  
**Contadora General**

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOPANORAMA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación.../)**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) INTEGRAL DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADA) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio	68.664,06	(197.514,76)
<b><u>Ajustes para conciliar el ingreso en efectivo proveniente de operaciones:</u></b>		
Provisión Participación Trabajadores	18.002,21	-
Provisión Impuesto a la Renta	25.839,98	-
Utilidad Venta Propiedades de Inversión	(438.135,46)	-
Jubilación Patronal	199,00	151,00
Desahucio	236,00	659,00
Reserva Legal	7.617,26	-
Impuestos Diferidos	(108,75)	-
<b>VARIACIONES EN ACTIVOS:</b>		
Disminución de Cuentas por Cobrar	31.109,29	49.629,72
Disminución de Inventarios	658.480,91	1.117.436,87
Disminución de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	80,77	4.520,97
<b>VARIACIONES EN PASIVOS:</b>		
Disminución de Cuentas por Pagar	(748,27)	(7.692,88)
Disminución de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	(49.932,68)	(92.555,87)
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIONES</b>	<b><u>321.304,32</u></b>	<b><u>874.634,05</u></b>

  
 Andre Antoine Nmeir  
 Gerente General

  
 Rosa Suarez  
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES**

**Constitución.-**

**INMOPANORAMA S.A.**, es una entidad privada, constituida en la República del Ecuador mediante escritura pública celebrada el 30 mayo del 2011, en la ciudad de san Francisco de Quito ante el Notario Tercero Suplente mediante Resolución No. SC.IJ.DJC.Q.11.002567 la Superintendencia de Compañías del 13 de Junio del 2011 aprueba la constitución de **INMOPANORAMA S.A.** Inscrita en Registro Mercantil el 22 de junio del 2011.

**Objeto Social.-**

Es brindar servicios generales, especialmente al sector de la construcción, obras civiles y arquitectónicas, estudios de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura.

**Aprobación de los Estados Financieros.-**

Los estados financieros de **INMOPANORAMA S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 18 de febrero del 2019, por parte del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**

**2.1 Bases de presentación de los estados financieros**

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), emitida por el Consejo de normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los Estados Financieros están presentados en dólares americanos. Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (PYMES) vigentes aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan. La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) requiere el uso de estimaciones contables.

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación.../**

*También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los saldos de las mencionadas estimaciones en los resultados finales pueden diferir de los montos estimados por la Administración al cierre de cada ejercicio. A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:*

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 16	Enmiendas relacionadas con la contabilidad de los arrendatarios y en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	1 de enero 2019

Las normas aplicables para el año 2018 son:

- NIIF 15 - Ingresos provenientes de contratos con clientes vigente a partir del 01.01.2018
- NIIF 9 - Instrumentos financieros vigente a partir del 01.01.2018

Estas nuevas normas contables de información financiera que entraron en vigencia en el año 2018, la compañía deberá realizar un proceso de implementación que incluya un Diagnóstico, Implementación y Registros que deberán ser presentados en los estados financieros de manera retrospectiva por los años 2016 – 2017 y 2018. Así mismo la Compañía deberá demostrar con documentos que justifiquen todo el proceso antes mencionado y el registro o no de los posibles ajustes.

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, así como de las nuevas NIIF, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación.../**

**2.2 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.

**2.3 Efectivo**

El efectivo se compone de los saldos de efectivo disponible en caja y en cuentas bancarias, que son usados por la Compañía en la gestión de sus compromisos sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**2.4 Activos y pasivos financieros**

**2.4.1 Clasificación:**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” 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. La Compañía mantiene activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar”. En cuanto a los pasivos financieros, la Compañía solo mantiene la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

**Cuentas por cobrar:** representados principalmente en el estado de situación financiera por *cuentas por cobrar a terceros*. 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.

**Otros pasivos financieros:** Representados en el estado de situación financiera por obligaciones financieras y cuentas por pagar comerciales. 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.

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación.../**

**2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

**Reconocimiento**

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; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior**

- a) **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:
- (i) **Cuentas por cobrar terceros:** Estas cuentas corresponden a importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Los cuales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado Si se espera cobrar la deuda en un año o menos en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.
- b) **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:
- (i) **Obligaciones financieras:** Se registran a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratadas a tasas vigentes de mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales.

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación.../**

- (ii) Cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y/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 si generan intereses.

**2.4.3 Deterioro de activos financieros:**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía no ha tenido indicios de deterioro en sus cuentas por cobrar, por lo que no ha registrado provisiones por este concepto.

**2.4.4 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 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.

**2.5 Inventarios**

Los inventarios son los bienes para ser vendidos o usados en el curso normal del negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método de "promedio ponderado", el costo de los productos terminados y de los productos en proceso incluye los costos de materias primas, la mano de obra directa, otros costos directos y gastos de fabricación. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta.

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación.../**

**2.6. Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Las propiedades de inversión se deprecian de acuerdo a su vida útil y valor residual determinados mediante avalúos realizados por personal independiente.

**2.7 Impuesto a la Renta Corriente y Diferido**

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.

**2.7.1 Impuesto a la Renta Corriente**

*El cargo por Impuesto a la renta corriente 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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 28 % y 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 25% y 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 28% y 25% porcentualmente de las utilidades gravables. En el año 2014, las normas tributarias vigentes establecían una tasa de Impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual fue aplicada por la Compañía. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. Durante el 2018 y 2017, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 25% y 22%.*

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación.../**

**2.7.2 Impuesto a la Renta Diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el Impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

**2.8 Jubilación Patronal y Desahucio**

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma institución. La provisión acumulada por este concepto que la compañía mantiene registrada según el cálculo actuarial al 31 de diciembre del 2018, cubre a todos los trabajadores desde el primer día de ingreso a la Compañía.

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. La totalidad de las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en el estado de resultados. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados. Al 31 de diciembre del 2018, las provisiones fueron consideradas suficientes.

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación.../**

**2.9 Reconocimiento de Ingresos**

La norma establece que un ingreso es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Esta Norma identifica las circunstancias en las cuales se cumplen estos criterios para que los ingresos ordinarios sean reconocidos. Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- 1) La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- 2) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- 3) El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- 4) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- 5) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

El reconocimiento de los ingresos 2017 se da en base a la formalización y legalización de las casas vendidas en las escrituras públicas y facturación respectiva. Los costos tienen un relación con el reconocimiento de los ingresos.

**2.10 Costos y Gastos**

Administrativamente y con el fin de mantener uniformidad con los requerimientos que lo hacen los organismos de Control, se ha realizado la clasificación contable en dos tipos Gastos de Ventas y Gastos de Administración, los mismos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

Todos los costos incurridos, serán pagados mediante cheques, igual que los anticipos a contratistas, proveedores de materiales, aprobaciones, permisos y más exigencias que los organismos de control lo exigen. A esto se debe añadir la adquisición de, cerámica y baños que constan en inventarios que en su momento serán parte del costo de la obra y por ende de la valoración individual de cada casa.

**NOTA 3. 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 explicativas. 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) **Beneficios a empleados a largo plazo**  
Calculada en base a hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de *Jubilación patronal* y *Desahucio*, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- (b) **Impuesto a la renta diferido**  
La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

**NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

***4.1 Factores de riesgos financieros***

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Administración, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los Accionistas medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS. Continuación.../**

a) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo relacionado con crédito a cuentas es gestionado en base a lo establecido en las políticas, procedimientos y controles de la Compañía. Se han establecido límites de crédito para todos los clientes en base a calificaciones externas o, de no estar disponibles, de acuerdo con los criterios de calificación interna. La calidad de los créditos de clientes es evaluada detalladamente y los saldos excepcionales son constantemente monitoreados. La gestión de los créditos comerciales tiene por objeto sostener el crecimiento y la rentabilidad de la Compañía mediante la optimización de la utilización de activos y manteniendo los riesgos a un nivel aceptable. No existe una concentración significativa de créditos por lo tanto, se considera que el riesgo de crédito en estos casos es mínimo.

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación	
	2018	2017
Banco Pichincha C.A.	AAA	AAA
Cooperativa Ahorro y Crédito 29 de Octubre Cía. Ltda.	BBB	BBB

b) Riesgo de liquidez:

El Riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía. La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados que incluyen el pago de intereses:

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

**NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Continuación.../**

Al 31 de diciembre de 2018	Menos de 1 año	Mayores a 1 año
Cuentas por Pagar Comerciales	147,22	-
Anticipos de Clientes	102.804,92	-
Préstamos	-	692.707,66
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>		
Cuentas por Pagar Comerciales	895,49	-
Anticipos de Clientes	1.654,85	-
Préstamos	-	2.877.650,61

**4.2 Administración del riesgo de capital**

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia. Los objetivos de la Compañía son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

La Compañía mantiene ratios de apalancamiento no significativos, ya que mantiene un bajo nivel de endeudamiento con terceros frente a sus activos líquidos.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	2018	2017
Recursos de Terceros	795.659,80	2.880.200,95
Menos: Efectivo	(371,16)	(591,99)
Deuda Neta	795.288,64	2.879.608,96
Total Patrimonio	(116.894,49)	(216.112,68)
Capital Total	678.394,15	2.663.496,28
<b>Ratio de Apalancamiento</b>	<b>117%</b>	<b>108%</b>

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 5. INSTRUMENTO FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2018		2017	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	371,16	-	591,99	-
	<u>371,16</u>	<u>-</u>	<u>591,99</u>	<u>-</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por Cobrar Comerciales	14.093,27	-	45.202,56	-
Total activos financieros	<u>14.464,43</u>	<u>-</u>	<u>45.794,55</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por Pagar Comerciales	147,22	-	895,49	-
Anticipos de Clientes	102.804,92	-	1.654,85	-
Préstamos	-	692.707,66	-	2.877.650,61
Total pasivos financieros	<u>102.952,14</u>	<u>692.707,66</u>	<u>2.550,34</u>	<u>2.877.650,61</u>

**Valor razonable de instrumentos financieros**

Dada la naturaleza de los instrumentos financieros su valor en libros corresponde o se aproxima a su valor razonable. En relación a los préstamos con entidades financieras y emisión de obligaciones, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

(Espacio en Blanco)

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

**NOTA 6. EFECTIVO**

El resumen de Efectivo, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	100,00	200,00
Bancos	271,16	391,99
	<u>          </u>	<u>          </u>
Total	<u>371,16</u>	<u>591,99</u>

**NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

El resumen de Cuentas por Cobrar Comerciales, es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Cientes:</b>			
Relacionados	( 1 )	14.093,27	45.202,56
		<u>14.093,27</u>	<u>45.202,56</u>
Provisión Incobrables	( i )	-	-
Total		<u>14.093,27</u>	<u>45.202,56</u>

(1) El detalle de clientes relacionados es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gaby Nmeir Seif	-	31.109,29
Casa Andres	<u>14.093,27</u>	<u>14.093,27</u>
	<u>14.093,27</u>	<u>45.202,56</u>

( i ) La Administración de la compañía no ha considerado apropiado efectuar la provisión de cuentas por cobrar correspondientes al año auditado.

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

**NOTA 8. INVENTARIOS**

El resumen de Inventarios es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Mercaderías</b>	(1)		
Suministros y Materiales		-	7.420,86
<b>Obras Terminado</b>	(2)		
Proyecto Panorama Gardens Fase I y Fase II		724.655,31	1.375.715,36
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Total</b>		<u>724.655,31</u>	<u>1.383.136,22</u>

(1) El movimiento de Mercaderías es el siguiente:

Codigo Contable	Cuenta	Saldo Inicial 31-dic-17	Costo de Ventas	Mtto y Reparac. Adec y Mttto Cosmt 5.02.02.08.03	Saldo Final 31-dic-18
1.01.03.03.09	Grifería y Similares	756,53	-	756,53	-
1.01.03.03.10	Cerámica, Baldosa y Porcelanato	5.825,92	-	5.825,92	-
1.01.03.03.13	Piso Flotante y Parket	722,53	-	722,53	-
1.01.03.03.17	Sanitarios y Otros de Baño	115,88	-	115,88	-
	<b>Total Mercaderías</b>	<b>7.420,86</b>	<b>-</b>	<b>7.420,86</b>	<b>-</b>

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
 Expresadas en US Dólares Americanos

**NOTA 8. INVENTARIOS Continuación...**

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo del Inventarios Obras Terminadas es de US\$ 724.655,31 y US \$ 1'375.715,36 respectivamente. El Inventario Final de las casas al 31 de diciembre del 2018, es de 6 casas de las 12 casas pendientes de vender al 31 de diciembre del 2017, del proyecto Panorama Gardens que fue de 102 casas construidas.

Al 31 de diciembre del 2018, el inventario de las Obras Terminadas es siguiente:

Nº. CASA	ÁREA CONSTRUCCIÓN	AÑO 2018										INVENTARIO OBRAS TERMINADAS			
		TERRENO	TERRENO COMUNAL	COSTOS DIRECTOS	FINANCIEROS	VEDERAS	ÁREA COMUNAL	CALLUS	CALITA	INVENTARIOS	OTROS GASTOS		GASTOS PROYECTO	F. POR IMPROPT. Y DECIMOS	AJUSTE DECIMOS
2	141,63	983,38	2.133,40	83.581,32	15.312,51	492,32	50,49	744,80	25,25	2.322,76	6.665,30	5.377,68	8.546,22	1,17	126.236,61
5	142,28	987,90	2.143,19	83.964,91	15.382,79	494,58	50,73	748,21	25,36	2.333,42	6.695,89	5.402,36	8.585,45	1,17	126.815,96
9	142,38	987,90	2.143,19	83.964,91	15.382,79	494,58	50,73	748,21	25,36	2.333,42	6.695,89	5.402,36	8.585,45	1,17	126.815,96
11	143,29	994,91	2.158,41	84.560,95	15.491,98	498,09	51,09	753,53	25,54	2.349,98	6.743,42	5.440,71	8.646,39	1,17	127.716,37
38	121,76	845,42	1.834,09	71.855,27	13.164,24	423,25	43,44	640,31	21,71	1.996,88	5.730,19	4.623,22	7.347,23	1,17	108.526,39
39	121,78	845,56	1.834,40	71.867,07	13.166,40	423,32	43,42	640,41	21,71	1.997,21	5.731,13	4.623,98	7.348,44	1,17	108.544,22
<b>Total</b>	<b>813,02</b>	<b>5.645,07</b>	<b>12.246,68</b>	<b>479.794,42</b>	<b>87.900,71</b>	<b>2.826,16</b>	<b>289,86</b>	<b>4.275,47</b>	<b>144,93</b>	<b>13.333,66</b>	<b>38.261,81</b>	<b>30.870,32</b>	<b>49.039,18</b>	<b>7,04</b>	<b>724.655,31</b>

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

**NOTA 8. INVENTARIOS Continuación...**

Al 31 de diciembre del 2017, el inventario de las Obras Terminadas es siguiente:

No CASA	AREA CONSTRUCCION	AÑO 2017											INVENTARIO OBRA TERMINADA		
		TERRENO	TERRENO COMUNAL	FINANCIEROS	VEEDAS	AREA COMUNAL	CALLES	CARITA	INVENTARIOS	OTROS GASTOS	GASTOS PROYECTO	F. PCRO PROY.		AJUSTE DECIMOS	
2	141.63	983.38	2,133.40	83,581.32	15,312.51	492.32	50.49	744.80	25.25	2,322.76	6,665.30	5,377.68	8,546.22	1.13	126,236.59
5	142.28	987.90	2,143.19	83,964.91	15,382.79	494.58	50.73	748.21	25.36	2,333.42	6,695.89	5,402.36	8,585.45	1.13	126,815.94
9	142.28	987.90	2,143.19	83,964.91	15,382.79	494.58	50.73	748.21	25.36	2,333.42	6,695.89	5,402.36	8,585.45	1.13	126,815.94
11	143.29	994.91	2,158.41	84,560.95	15,491.98	498.09	51.09	753.53	25.54	2,349.98	6,743.42	5,440.71	8,646.39	1.13	127,716.16
30	122.19	848.41	1,840.57	72,109.03	13,210.73	424.75	43.56	642.57	21.78	2,003.94	5,750.43	4,639.55	7,373.18	1.13	108,909.64
31	122.16	848.20	1,840.12	72,091.32	13,207.49	424.64	43.55	642.41	21.78	2,003.44	5,749.01	4,638.41	7,371.37	1.13	108,882.90
34	122.19	848.41	1,840.57	72,109.03	13,210.73	424.75	43.56	642.57	21.78	2,003.94	5,750.43	4,639.55	7,373.18	1.13	108,909.64
38	121.76	845.42	1,834.09	71,855.27	13,164.24	423.25	43.41	640.31	21.71	1,996.88	5,730.19	4,623.22	7,347.23	1.13	108,526.37
39	121.78	845.56	1,834.40	71,867.07	13,166.40	423.32	43.42	640.41	21.71	1,997.21	5,731.13	4,623.98	7,348.44	1.13	108,544.20
41	119.96	832.92	1,806.98	70,793.02	12,969.63	417.00	42.77	630.84	21.38	1,967.36	5,645.48	4,554.87	7,238.62	1.13	106,922.03
46	121.76	845.42	1,834.09	71,855.27	13,164.24	423.25	43.41	640.31	21.71	1,996.88	5,730.19	4,623.22	7,347.23	1.13	108,526.35
58	122.19	848.41	1,840.57	72,109.03	13,210.73	424.75	43.56	642.57	21.78	2,003.94	5,750.43	4,639.55	7,373.18	1.13	108,909.61
<b>Total</b>	<b>1,593.47</b>	<b>10,716.82</b>	<b>23,249.59</b>	<b>910,861.10</b>	<b>166,874.27</b>	<b>5,365.29</b>	<b>530.29</b>	<b>8,116.72</b>	<b>275.14</b>	<b>25,313.16</b>	<b>72,637.77</b>	<b>58,605.47</b>	<b>93,135.93</b>	<b>13.60</b>	<b>1,375,715.36</b>

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 8. INVENTARIOS Continuación.../**

**PROYECTO PANORAMA GARDENS**

Este proyecto habitacional inicia sus actividades el año 2013, con las actividades de formalización, aprobación y legalización de permisos de construcción, en lote de terreno N.- 3, se define y se proyecta la construcción de 102 casas, el cual por estrategia de, movilización de materiales y otras obras complementarias, se realiza en 2 fases, en la fase 1 (50 casas) la cual arranca a finales del año 2013 y la fase 2 (52 casas) inicio a finales del año 2014. En lo que tiene que ver con la liquidación de sus resultados operativos, la empresa liquida sus resultados operativos. Ingresos y costos, tomando como referencia el estado de realización del proyecto de vivienda, considerando como periodos de duración los ejercicios 2015 y 2016, y por fuerza el 2017 para liquidación final se lo define así:

- Año 2015, el 47,98%
- Año 2016, el 55,02%

**NOTA 9. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El resumen de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito Tributario a Favor (IR)	( a )	41.715,48	43.749,19
Anticipo Impuesto a la Renta	( a )	5.103,76	-
Anticipos Proveedores		72,65	24.183,04
		<u>46.891,89</u>	<u>67.932,23</u>
Total		<u>46.891,89</u>	<u>67.932,23</u>

(a) Ver Nota 15

(Espacio en Blanco)

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

**NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSION**

El resumen de Propiedades de Inversión, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno	-	1.361.864,54
Total	<u>-</u>	<u>1.361.864,54</u>

El Movimiento de Propiedades de Inversión, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo Inicial	1.361.864,54	1.345.379,91
Adiciones	-	16.484,63
Venta &	(1.361.864,54)	-
Saldo Final	<u>-</u>	<u>1.361.864,54</u>

**( & ) Venta Inmueble**

Mediante escritura pública No.2018-17-01-02-P01022 celebrada 27 de febrero del 2018, ante la Notaria Segunda del Cantón Quito, Inmopanorama vende (Inmueble) Un lote de terreno signado con el número cuatro (4) el mismo que forma parte del Lote ubicado en la parte Sur occidental de la Hacienda San Isidro, perteneciente a la Parroquia San Pedro de Taboada, del Cantón Rumiñahui con una superficie total y aproximada del terreno es de 24.198,22 mt2 cuantía es de US \$ 1'800.000,00 a TRESTECORP S.A., con fecha 12 de abril del 2018, es inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Rumiñahui.

**NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES**

El resumen de Cuentas por Pagar Comerciales, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores Locales	147,22	895,49
Total	<u>147,22</u>	<u>895,49</u>

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

**NOTA 12. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

		2018	2017
Anticipo Clientes	(i)	102.804,92	1.654,85
Beneficios Sociales		951,92	450,68
IESS por Pagar		347,44	347,44
Impuestos por Pagar		42,16	853,65
Impuesto a la Renta del Ejercicio	(ii)	25.839,98	-
Participación Laboral del Ejercicio	(ii)	18.002,21	-
Accionistas		104.070,80	150.070,80
Garantías Construcción		-	3.622,43
<b>Total</b>		<b>252.059,43</b>	<b>156.999,85</b>

- (i) Corresponden a los anticipos entregados por los clientes del proyecto Panorama Gardens Fase 1 y 2, que se los considera como un solo proyecto por la construcción de 102 casas. En el año 2015, la Fase 1 fue liquidada a resultados

DICIEMBRE 31, 2018			
Descripción	Cuentas por Cobrar (1)	Cuentas por Pagar (2)	Anticipos Clientes (1-2=3)
NELLY JOHANNA GAIBOR FREIRE	1.450,65		(1.450,65)
FREDY HERNAN CRUZ AUZ/ ALBERTO BENAVIDEZ	667,93		(667,93)
ALEXANDRA HERRERA	470,75		(470,75)
PABLO ALESSI	5.836,92		(5.836,92)
SR VACA		785,69	785,69
SR MIGUEL GARCIA ANTICIPO CASA 38		103.945,48	103.945,48
DRTA.PAMELA BERRONES RESERVA CASA 39		6.500,00	6.500,00
<b>TOTAL</b>	<b>8.426,25</b>	<b>111.231,17</b>	<b>102.804,92</b>

- (ii) Ver Nota 15

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

**NOTA 13. PRESTAMOS**

El resumen de Préstamos es como sigue:

	2018	2017
Sra. Renee Sayf Makaroum	460.413,54	2.645.356,49
Intereses Sra. Renee Sayf Makaroum	232.294,12	232.294,12
Total	692.707,66	2.877.650,61

Corresponden a préstamos del exterior concedidos a Inmopanorama S.A. por Sra. Renee Sayf Makaroum, pagaderos a 2 años plazo. Dichos préstamos se reconocerá el interés del 7.20 % y serán cancelados trimestralmente.

	Prestamista Acreditor	Pais	Fecha Emisión	Vencimiento	Plazo Dias	Tasa Interés	Valor Préstamo
Registro de crédito externo Banco Central No. 160070	Renee Sayf Makaroum	Libano	01-dic-15	20-nov-17	720 dias	7.20%	472.995,12
Registro de crédito externo Banco Central No. 160071	Renee Sayf Makaroum	Libano	01-dic-15	20-nov-17	720 dias	7.20%	1,219,732,61
Registro de crédito externo Banco Central No. 160072	Renee Sayf Makaroum	Libano	01-dic-15	20-nov-17	720 dias	7.20%	602,746,87
Registro de crédito externo Banco Central No. 160137	Renee Sayf Makaroum	Libano	25-nov-15	14-nov-17	720 dias	7.20%	1,064,881,89
Registro de crédito externo Banco Central No. 160138	Renee Sayf Makaroum	Libano	25-nov-15	14-nov-17	720 dias	7.20%	1,500,000,00
Total							4,860,356,49

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

**NOTA 13. PRESTAMOS Continuación .... /**

El movimiento de los Préstamos es el siguiente:

**PRESTAMOS RENEE SAYE MAKAROOM**

SALDO INICIAL							
Registro HCK	Prestamista/Acreedor	País	Amisión	Fecha Vencimiento	Plazo	Tasa Interés	Valor Préstamo
Nº. 160072	Renee Say Makaroom	Libano	01-dic-15	20-nov-17	720 días	7.20%	335,474.00
Nº. 160137	Renee Say Makaroom	Libano	25-dic-15	14-nov-17	720 días	7.20%	1,064,881.89
Nº. 160138	Renee Say Makaroom	Libano	25-dic-15	14-nov-17	720 días	7.20%	1,245,000.00
<b>Saldo Inicial al 01 de Enero del 2018</b>							<b>2,645,356.89</b>

**MOVIMIENTOS DEL AÑO**

(-) Pagos Realizados al Capital		Pagos Realizados al Exterior		Comisiones		
Registro BCE	Deudor	País	Fecha de Vencimiento	Fecha de Pago	Transacción Banco Pichincha	Comisiones
Nº. 160072	Inmopanorama S.A.	Ecuador	20-nov-17	14-dic-18	Cta. Cte 2100166065	103,000.00
Nº. 160138	Inmopanorama S.A.	Ecuador	14-nov-17	14-feb-18	Cta. Cte 2100166065	1,245,000.00
Nº. 160072	Inmopanorama S.A.	Ecuador	20-nov-17	05-mar-18	Cta. Cte 2100166065	100,000.00
Nº. 160072	Inmopanorama S.A.	Ecuador	20-nov-17	27-ago-18	Cta. Cte 3400026884	130,474.80
Nº. 160137	Inmopanorama S.A.	Ecuador	14-nov-17	27-nov-18	Cta. Cte 3400026884	118,571.40
Nº. 160137	Inmopanorama S.A.	Ecuador	14-nov-17	28-sep-18	Cta. Cte 3400026884	100,000.00
Nº. 160137	Inmopanorama S.A.	Ecuador	14-nov-17	15-ene-18	Cta. Cte 3400026884	100,000.00
Nº. 160137	Inmopanorama S.A.	Ecuador	14-nov-17	13-nov-18	Cta. Cte 3400026884	40,000.00
Nº. 160137	Inmopanorama S.A.	Ecuador	14-nov-17	28-dic-18	Cruce Cuentas	213,942.95
<b>El ultimo valor de US \$ 245,942.95 fueron Transmisiones de acuerdo a las instrucciones del Oficio de Acreedor Renee Say (4) Baha 28-dic-2018</b>						
<b>Total Pagos Realizados al Capital</b>						<b>2,184,942.95</b>

**SALDO FINAL**

<b>Saldo Final al 31 de Diciembre del 2018</b>	<b>460,413.54</b>
--	-------------------

**INMOPANORAMA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
Expresadas en US Dólares Americanos**

**NOTA 13. PRESTAMOS Continuación...../**

**PRESTAMOS RENEES SA YF MAKAROU**

SALDO INICIAL.									
Registro BCE	Prestamista/Accesor	País	Emisión	Fecha	Vencimiento	Plazo	Tasa Interés	Valor Prestamo	
Nº. 160071	Renée Snyf Makaroum	Libano	1-dic-15	20-nov-17	720 días	7.20%	625.328,15		
Nº. 160072	Renée Snyf Makaroum	Libano	1-dic-15	20-nov-17	720 días	7.20%	602.746,87		
Nº. 160137	Renée Snyf Makaroum	Libano	25-dic-15	14-nov-17	720 días	7.20%	1.064.881,89		
Nº. 160138	Renée Snyf Makaroum	Libano	25-dic-15	14-nov-17	720 días	7.20%	1.245.000,00		
Saldo Inicial al 01 de Enero del 2017									3.537.956,91

MOVIMIENTOS DEL AÑO										
Registro BCE	Deudor	País	Fecha de Vencimiento	Fecha de Pago	Transferencia al Exterior	CANCELACIONES				
Nº. 160138	Inmopanorama S.A.	Ecuador	22-nov-17	14-feb-17	Cta Cte 3406026904		26.000,00			
Nº. 160138	Inmopanorama S.A.	Ecuador	22-nov-17	21-feb-17	Cta Cte 3406026904		39.000,00			
Nº. 160138	Inmopanorama S.A.	Ecuador	22-nov-17	24-feb-17	Cta Cte 3406026904		31.000,00			
Nº. 160071	Inmopanorama S.A.	Ecuador	20-nov-17	19-sep-17	Cta Cte 3406026904		100.000,00			
Nº. 160071	Inmopanorama S.A.	Ecuador	20-nov-17	30-nov-17	Cruce Cuenta Gaby Niveir		429.328,15			
Nº. 160072	Inmopanorama S.A.	Ecuador	20-nov-17	30-nov-17	Cruce Cuenta Gaby Niveir		267.272,37			
Los dos últimos valores fueron debitados de acuerdo a la Constancia de Registro Contable-Pago y Cruce de Cuentas Gaby Niveir										
Total Pagos Realizados al Capital							892.600,42			
SALDO FINAL										
Saldo Final al 31 de Diciembre del 2017									2.645.356,49	

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

**NOTA 13. PRESTAMOS Continuación...../**

El movimiento de los Intereses por pagar al Exterior el siguiente:

	2018	2017
Saldos Inicial	232.294,12	232.294,12
Registro Intereses del Año	*	-
Saldos Final	<u>232.294,12</u>	<u>232.294,12</u>

\* El movimiento de los intereses por pagar es el siguiente:

Registro	Acreedor	País	Fecha		Tasa Interés	Saldo Inicial Intereses Aplicados	CANCELACIONES DE INTERESES			Revolución del Interés por Pagos Anticipados	Valor Diferencia Interés para Ajustar	Saldo Final 31-dic-17 Intereses por Pagar		
			Emission	Vencimiento			Fecha	Año 2015	Año 2016				Total Cancelado	
Nº. 160870	Rencee Sayf/Makarovim	Libano	01-dic-15	20-nov-17	7,20%	68.111,30	25-02-16	2.837,97	31.217,67	34.055,64	22.809,08	45.102,23	(11.246,56)	
Nº. 160871	Rencee Sayf/Makarovim	Libano	01-dic-15	20-nov-17	7,20%	175.641,50	25-02-16	7.318,40	80.502,36	87.820,76	132.632,15	43.009,35	44.311,39	
Nº. 160872	Rencee Sayf/Makarovim	Libano	01-dic-15	20-nov-17	7,20%	86.795,55	25-02-16	3.616,48	39.781,28	43.397,76	-	-	43.397,79	
Nº. 160137	Rencee Sayf/Makarovim	Libano	25-dic-15	14-nov-17	7,20%	153.342,99	25-02-16	7.454,17	69.217,34	76.671,51	-	-	76.671,47	
Nº. 160138	Rencee Sayf/Makarovim	Libano	25-dic-15	14-nov-17	7,20%	216.000,00	25-02-16	10.500,00	97.300,00	108.000,00	186.560,00	20.340,00	76.662,00	
Total									31.727,02	318.218,65	349.945,67	342.101,23	117.651,57	232.294,09

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

**NOTA 14. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO**

El resumen de Jubilación Patronal y Desahucio es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación Patronal	(i)	635,00	563,00
Desahucio	(ii)	1.199,00	999,00
<b>Total</b>		<b><u>1.834,00</u></b>	<b><u>1.562,00</u></b>

(i) El movimiento de Jubilación Patronal y Desahucio es como sigue:

	<u>2018</u>		
	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo Inicial	563,00	999,00	1.562,00
Provisión del año	199,00	236,00	435,00
Pérdida (Ganancia) Actuarial	(127,00)	(36,00)	(163,00)
<b>Saldo Final</b>	<b><u>635,00</u></b>	<b><u>1.199,00</u></b>	<b><u>1.834,00</u></b>
	<u>2017</u>		
	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo Inicial	412,00	690,00	1.102,00
Provisión del año	151,00	659,00	810,00
Pagos	-	(350,00)	(350,00)
<b>Saldo Final</b>	<b><u>563,00</u></b>	<b><u>999,00</u></b>	<b><u>1.562,00</u></b>

Para el Año 2018 y 2017 la tasa de descuento fue de 7.72 % y 7.69% respectivamente basada en Bonos Locales – Pymes

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

**NOTA 15. IMPUESTO A LA RENTA**

**a) Situación fiscal.-**

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 a 2018 están sujetos a una posible fiscalización.

**b) Impuesto a la renta.-**

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la Renta corriente:	-	-
Gasto por Impuesto a la Renta	<u>-</u>	<u>-</u>

**c) Conciliación tributaria.-**

**Cálculo Participación Trabajadores:**

Pérdida del Ejercicio	120.014,76	(197.514,76)
Base Imponible	<u>120.014,76</u>	-
Participación Trabajadores	<b>18.002,21</b>	-

**Cálculo Impuesto a la Renta:**

Pérdida del Ejercicio	120.014,76	(197.514,76)
(+) Gastos No Deducibles	912,36	-
(+) Provisión Desahucio y Jubilación	435,00	-
(-) Participación Trabajadores	<u>18.002,21</u>	-
Base Imponible	103.359,91	(197.514,76)

<b>Base Impuesto a la Renta</b>	<b><u>15%</u></b>	<b><u>12%</u></b>
Impuesto a la Renta Causado	<b>25.839,98</b>	-

Saldo del Anticipo Pendiente de Pago antes de Rebaja	12.878,70	34.932,61
Anticipo Determinado Corresp. al Ejerc.Fiscal Declar.	17.982,46	34.932,61
Rebaja del Saldo del Anticipo (Decreto Ejecutivo 210)	-	13.973,04
Anticipo Reducido Corresp. al Ejerc.Fiscal Declarado	17.982,46	20.959,57
= Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo	7.857,52	-
(+) Saldo del Anticipo pendiente de pago	12.878,70	20.959,57
(-) Retenciones en la Fuente	18.925,86	12.878,70
(-) Crédito Tributario Años Anteriores	<u>22.789,62</u>	<u>30.870,49</u>
Saldo a Favor del Contribuyente	<u>(20.979,26)</u>	<u>(22.789,62)</u>

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
 Expresadas en US Dólares Americanos

**NOTA 16. VENTAS Y COSTO DE VENTAS**

El resumen de Ventas y Costo de Ventas es como sigue:

Año 2018

Nº DE CASA	CLIENTE	Nº. PISOS	AREA VENTIDA M <sup>2</sup>	VALOR DE VENTA	COSTO DE VENTAS	UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIÓN
30	PAUL MAURICIO VIZCAINO NAVAS	2 PISOS	122,19	110.000,00	108.909,60	1.090,40
31	LUIS ARMANDO TERAN BARRERO	2 PISOS	122,16	103.000,00	108.882,86	5.882,86
34	GALO MANTILLA VALDIVIESO	2 PISOS	122,19	114.000,00	108.909,61	5.090,39
41	SUSANA ELIZABETH RODRIGUEZ	2 PISOS	119,96	112.563,00	106.922,00	5.641,00
46	JONATHAN LENIN ORTEGA MELO	2 PISOS	121,76	107.000,00	108.526,35	1.526,35
58	CESAR AUGUSTO ESTRELLA	2 PISOS	122,19	107.000,00	108.909,61	1.909,61
			730,45	653.563,00	651.060,05	2.502,95
	PROYECTO PANORAMA GARDEN					-
	MATERIALES DE BODEGA			1.800.000,00	1.361.864,54	438.135,46
	VENTA DE TERRENO					
	<b>Total</b>			<b>2.453.563,00</b>	<b>2.012.924,59</b>	<b>440.638,41</b>

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

**NOTA 16. VENTAS Y COSTO DE VENTAS. Continuación...**

Año 2017

Nº DE CASA	CLIENTE	Nº. PISOS	AREA VENDIDA M2	VALOR DE VENTA	COSTO DE VENTAS	UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIÓN
1	PABLO ALESSI	3 PISOS	142.38	134,000.00	126,905.05	7,094.95
7	IVAN PERALTA	3 PISOS	143.41	132,000.00	127,823.09	4,176.91
25	FELIPE MEJIA	2 PISOS	120.37	100,000.00	107,287.44	(7,287.44)
27	PAUL CEDILLO	2 PISOS	122.16	116,052.00	108,882.87	7,169.13
28	EVELIN CANDO	2 PISOS	120.37	112,000.00	107,287.44	4,712.56
32	PALLINA NAVAS	2 PISOS	120.37	109,000.00	107,287.44	1,712.56
33	JORGE ROBALINO	2 PISOS	120.37	112,352.00	107,287.44	5,064.56
35	KLEBER CONDOR	2 PISOS	122.16	115,052.00	108,882.87	6,169.13
45	ANDRES PERALTA	2 PISOS	119.96	111,000.00	106,922.00	4,078.00
63	ROSA QUILLPANGUI	2 PISOS	121.86	115,000.00	108,615.48	6,384.52
				1,253.41	1,117,181.13	39,274.87
PROYECTO PANORAMA GARDEN				303.09	255.74	47.35
MATERIALES DE BODEGA						
Total				1,156,759.09	1,117,436.87	39,322.22

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 17. GASTOS DE VENTAS**

El detalle de los Gastos de Ventas es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Publicidad	23.735,00	500,00
Comisiones en Ventas	14.085,00	17.226,85
Otros	-	<u>1.757,00</u>
<b>Total</b>	<u><u>37.820,00</u></u>	<u><u>19.483,85</u></u>

**NOTA 18. GASTOS DE ADMINISTRACION**

El resumen de los Gastos de Administración es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y Demás Remuneraciones	10.167,00	10.867,00
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	1.186,08	2.285,45
Aportes a la Seguridad Social	2.695,08	2.838,44
Jubilación Patronal	199,00	151,00
Desahucio	236,00	659,00
Adecuaciones y Mantenimiento Construcciones	147.435,29	161.954,41
Gastos de Viaje	187,75	2.112,50
Gastos de Gestión	-	42,19
Suministros y Materiales	1.959,43	1.211,12
Impuestos y Contribuciones	6.364,36	12.726,01
Servicios Públicos	140,82	92,22
Otros	14.030,60	11.945,58
<b>Total</b>	<u><u>184.601,41</u></u>	<u><u>206.884,92</u></u>

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 19. PATRIMONIO**

El Capital Suscrito y Pagado es de US \$ 10.000,00 constituido por 10.000 acciones cuyo valor nominal es de US\$ 1,00 cada una, la nómina de Accionistas es la siguiente:

<b>ACCIONISTA</b>	<b>No. ACCIONES</b>	<b>VALOR US\$</b>	<b>%</b>
Andre Antonie Nmeir Seif	5.000	5.000,00	50
Pierre Antoine Nmeir Seif	5.000	5.000,00	50
	<b>10.000</b>	<b>10.000,00</b>	<b>100</b>

**NOTA 20. RESERVA LEGAL**

Salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

**NOTA 21. EMPRESA EN MARCHA**

La Compañía ha venido enfrentando una serie de acontecimientos que le han afectado considerablemente en la situación económica repercutiendo en el deterioro de su liquidez debido a lo cual su financiamiento se ha dado a través de préstamos y por la baja de sus ventas (Casas) por lo cual la liquidez es más constante y visible lo que ha llevado a la Compañía a consumir su capital de trabajo en más del 100% producto de los resultados negativos obtenidos esta situación indican que la continuación como empresa en marcha y la generación de operaciones rentable dependen de eventos futuros y de la habilidad de la Administración para generar suficientes fondos para cubrir sus obligaciones inmediatas y lograr resultados satisfactorios que le permitan generar recursos a través de la realización de nuevos proyectos que le permitirán financiar sus operaciones y cumplir sus obligaciones.

Las estrategias que la Gerencia de la compañía implementara para salir de la difícil situación es la siguiente:

**INMOPANORAMA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 21. EMPRESA EN MARCHA Continuación .... /**

*En lo que tiene que ver con la alta pérdida que se obtiene principalmente en el año 2017, la empresa Inmopanorama S.A., la principal razón se debe a la situación económica por la que tuvo que pasar en el año 2017, el sector de la construcción, hecho que impide notablemente realizar todo el inventario de viviendas.*

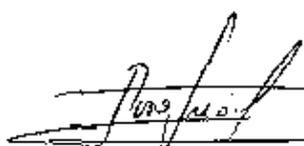
La situación expuesta se tiene prevista compensar o solucionar en el presente año, esto es, el 2018 con la venta del terreno (Ver Nota 10), el cual ha sido comercializado y debidamente formalizada su transacción, la que nos deja una utilidad (Ver Nota 16).

**NOTA 22. EVENTOS SUBSECUENTES**

*Entre el 31 de diciembre del 2018, y la fecha de preparación del informe de los auditores externos, se ha producido el siguiente evento:*

Con fecha 5 de noviembre de 2018, Inmopanorama S.A., presentó a la Superintendencia de Compañías la solicitud de disolución voluntaria y anticipada de la compañía. Con fecha 6 de marzo de 2019, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SD-2019-00001885 aprueba la disolución voluntaria y anticipada de la compañía Inmopanorama S.A.

  
\_\_\_\_\_  
**Andre Antoine Nmeir**  
**Gerente General**

  
\_\_\_\_\_  
**Rosa Suarez**  
**Contadora General**