

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. ENTIDAD QUE INFORMA

La compañía INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA. se constituyó por escritura pública otorgada ante el notario primero del cantón Cuenca, provincia del Azuay, República del Ecuador, el 29 de febrero de 2012, fue aprobada por la superintendencia de compañías, mediante Resolución SC.DIC.C.12.164 el 05 de marzo de 2012. Su objeto social es la Construcción, compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, así como a la importación y venta de productos relacionados con la construcción y otras actividades conexas o complementarias con las antes citadas.

2. BASES DE PREPARACION

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2018 han sido autorizados por la gerencia general y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación en los plazos establecidos por Ley.

b) Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c) Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA., se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera. La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

d) Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF para PYMES, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y presunciones subyacentes, son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva.

(i) Juicio.- La administración aplica juicios en el proceso de aplicar las políticas contables.

(ii) Estimaciones y suposiciones.- Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos periodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

(iii) Medición del valor razonable.- El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción.

El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o del pasivo, o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivo.

La Compañía al 31 de diciembre de 2018 no tiene elementos que requieran ser medidos al valor razonable.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

La Compañía clasifica los saldos de sus activos corrientes y no corrientes y de sus pasivos corrientes y no corrientes, como categoría separadas en su estado de situación financiera, en función de su vencimiento. Un activo y un pasivo es considerado corriente cuando el vencimiento de su realización o liquidación está dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa, y dentro del ciclo norma de la operación de la Compañía.

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Todos los demás activos y pasivos que no cumplan estas condiciones, se clasifican como no corrientes.

b) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra.

(i) Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

(ii) Otros pasivos financieros

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Los otros pasivos financieros comprenden los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y aquellas obligaciones con partes relacionadas (socios) que no generan intereses. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

(iii) El efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos. Para propósitos del estado de flujo de efectivo. En el estado de situación financiera, los sobregiros en el caso de existir se clasifican como otros pasivos financieros en el pasivo corriente.

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Reconocimiento y medición de instrumentos financieros

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 comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente y para revelación, 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 pérdidas y ganancias" y este sea significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Se miden al costo. Al 31 de diciembre del 2018, la Administración estima que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, razón por la cual al cierre del ejercicio se mantienen al valor nominal de la transacción.

(b) Otros pasivos financieros

Se miden al costo; sin embargo, al igual que en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativo, por lo tanto la compañía utiliza el valor nominal como medición final. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengado en la cuenta de resultados.

El valor razonable de los préstamos se aproxima al monto en libros puesto que no generan intereses

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

c) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) expiren los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (ii) cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (iii)

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlo a uno o más perceptores.

La Compañía también considera para la baja de los préstamos y cuentas por cobrar las siguientes condiciones: (a) Haber constado, durante dos (2) años o más en la contabilidad; (b) Haber transcurrido más de tres (3) años desde la fecha de vencimiento original del crédito; (c) Haber prescrito la acción para el cobro del crédito; (d) Haberse declarado la quiebra o insolvencia del deudor; y, € Si el deudor es una sociedad que haya sido cancelada.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor bajo condiciones substancialmente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se reconoce en los estados integrales del año en que ocurren.

d) Propiedad, planta y equipos

Reconocimiento y medición

Las propiedades, planta y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable. Las partidas de propiedades, planta y equipos, se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. El costo de adquisición incluye el precio de compra, así como cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Un componente de propiedades, planta y equipo y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedad, planta y equipo se determinan comparando los precios de venta con sus valores en libros, y se reconocen netos en el resultado del ejercicio.

(ii) Costos posteriores

Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren.

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(iii) Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo del activo. Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha que han sido adquiridos o desde la fecha que están en condiciones de ser usado.

La depreciación se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de propiedad, planta y equipo. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de propiedad, planta y equipo, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales. Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos, son como sigue:

	VIDA UTIL
EDIFICIOS	20 AÑOS
MUEBLES Y ENSERES	10 AÑOS
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	3 AÑOS

e) Deterioro

(i) Activos financieros no derivados (Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar)

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor a través de una cuenta correctora de activos. Esta evidencia de deterioro puede incluir: a) indicios de dificultades financieras importantes del deudor, b) incumplimiento o atraso en los pagos del principal, c) otorgamiento de concesiones o ventajas que no se habrían otorgado bajo otras circunstancias, d) probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otra reorganización empresarial en la que se demuestre que existirá una reducción en los flujos futuros estimados, como cambios en circunstancias o condiciones económicas que tienen correlación en incumplimientos de pago.

(ii) Deterioro de activos no financieros. -

Propiedad, Planta y Equipo: Los elementos de propiedad, planta y equipo, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo, así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados.

La Administración considera que, dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de los elementos que conforman la propiedad, planta y equipos y activos biológicos.

f) Impuesto a las ganancias

El gasto por el Impuesto a las ganancias está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

(i) Impuesto Corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable puede diferir de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El impuesto a la renta causado se calcula sobre el 22% de la utilidad gravable del periodo. Según la ley orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, las microempresas ya existentes empiezan a pagar el impuesto a la renta a partir de \$11270,00 (franja exenta para el periodo 2018), la compañía se acoge a este beneficio.

(ii) Impuesto Diferido. -

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

El impuesto diferido se registra de acuerdo al método del pasivo en el balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

reversión de la diferencia temporaria de acuerdo a la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

El reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal expedido mediante el Registro Oficial No. 407 del 31 de diciembre del 2014 reconoce la aplicación de activos y pasivos por impuesto diferido únicamente en los siguientes casos:

- ▣ Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto realización del inventario; las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- ▣ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento; el valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente
- ▣ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales; los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta
- ▣ Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos; las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores; los créditos tributarios no utilizados, de períodos anteriores.

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía ha evaluado los aspectos antes mencionado, razón por lo cual los estados financieros no incluyen ningún ajuste reconociendo impuestos diferido por estos conceptos.

g) Beneficios a Empleados

(i) Plan de beneficios definidos: Jubilación patronal y desahucio

El Código del 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 tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Adicionalmente, de acuerdo a las leyes laborales ecuatorianas, se establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio o por acuerdo entre el empleador y el trabajador, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

(ii) Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

h) Provisiones y contingencias

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

A la fecha de cierre de los estados financieros, la administración no considera necesario realizar provisiones.

i) Compensaciones de Saldos

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que,

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

contractualmente o por exigencia de una NIIF para PYMES o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

j) Reconocimiento de Ingresos

Un ingreso de actividades ordinarias es una entrada bruta de beneficios económicos, durante el periodo, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de una entidad, siempre que tal entrada dé lugar a un aumento en el patrimonio, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio.

De acuerdo a normativa contable, la Sección 23 de las NIIF para PYMES se aplica cuando exista contrato de construcción y dispone la construcción de un activo específico, en el que el comprador o contratante tiene la capacidad de diseñar la mayoría de los elementos básicos, antes o durante la construcción, independientemente de si ejerce o no dicha capacidad. En este caso los ingresos se reconocen por grado de avance de la obra.

En el caso de que un contrato de construcción se realice independientemente de la existencia de un comprador o en el que el comprador solo tiene la capacidad de decidir sobre aspectos de diseños menores, se debe aplicar la sección 23 de las NIIF para PYMES, siendo el contratista un proveedor de bienes o un proveedor de servicios de construcción. En el caso de ser un proveedor de bienes los ingresos se reconocen cuando se transfieren los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes. Cuando el comprador sea quien provea de los materiales de la obra y por tanto la empresa provea el servicio de construcción los ingresos se reconocen por grado de avance.

En el aspecto tributario la Resolución NAC-DGERCGC16-00000138 establece las normas para determinar los ingresos gravables, costos y gastos deducibles imputables a los contratos de construcción.

k) Reconocimiento de Costos y Gastos

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produce 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 manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectuará de manera simultánea al registro del incremento del pasivo (cuentas por pagar) o la reducción del activo (Caja-Bancos).

Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

I) Costos financieros

Los costos financieros están compuestos por el gasto de interés generado por los préstamos o financiamientos de terceros.

Distribución de dividendos

La distribución de los dividendos a los Socios de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por la junta de Socios de la Compañía.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

La filosofía de riesgo adoptada por la alta gerencia de la Compañía, persigue lograr la minimización del riesgo y por tanto la estabilidad en sus negocios, al optar por la más sana relación entre los niveles de riesgo asumidos y sus capacidades operativas. Las políticas de administración de riesgo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía. La alta Gerencia es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a los que está expuesta la Compañía revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado y favorable en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

(i) Factores de riesgo financiero

La Compañía en el curso normal de sus operaciones está expuesta a una variedad de riesgos financieros relacionados con el uso de instrumentos financieros no derivados. Los riesgos identificados son: a) riesgo de crédito, b) riesgo de liquidez y c) riesgo de mercado.

- a) **Riesgo de crédito.** - El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo, depósitos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes que se incluyen en los saldos pendientes de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.
- b) **Riesgo de liquidez.** - Consiste en el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad substancial de la administración del riesgo de liquidez, la cual ha establecido políticas y procedimientos en cuanto al endeudamiento a corto y mediano plazo. La Compañía, a través de la Gerencia General, administra el riesgo

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago.

- c) Riesgo de mercado. - Dentro de esta categoría están los riesgos de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, el tipo de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad de la Compañía.

■ Riesgo de tipo de cambio: Durante el periodo 2018, la Compañía no tiene activos y pasivos monetarios en otras monedas distintas al dólar estadounidense que estén sujetos al riesgo de fluctuación en la tasa de cambio del dólar respecto a tales monedas extranjeras.

■ Riesgo de tasa de interés: Los ingresos y flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en la tasa de interés, ya que la Compañía no tiene activos importantes que generen intereses.

(ii) Administración de capital. -

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la Compañía, salvaguardando la capacidad de la misma de continuar como negocio en marcha, de forma que pueda continuar proporcionando rendimientos a los Socios y mantener la confianza de los clientes, proveedores y otros agentes interesados. Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad de la Compañía, y los planes de inversión a mediano y largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación de la Compañía.

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo, incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se puede transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de efectivo y equivalente del efectivo es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	3.544,83	792,21
1010101 EFECTIVO	30,84	792,21
1010101001 CAJA	30,84	792,21
1010102 BANCOS	3.513,99	0,00
1010102001 BANCO DEL AUSTRO	3.513,99	0,00

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Dentro de este rubro se encuentran los valores adeudados por los clientes, originados por la venta de bienes en el curso normal de operaciones de la entidad. Estos valores se reconocen a su costo histórico, debido a que estas cuentas se cobran en el corto plazo.

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, están conformados de acuerdo a lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1010201 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	1.450,00	0,00
1010201003 CLIENTES	1.450,00	0,00

7. PAGOS ANTICIPADOS

Son pagos realizados por anticipado a proveedores nacionales mediante cheque o transferencia bancaria, por los cuales aún no se ha cumplido la entrega de bienes o prestación de servicios.

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, están conformados de acuerdo a lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1010401 SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS	21.920,00	0,00
1010401002 ANTICIPOS A PROVEEDORES	21.920,00	0,00

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.
 Notas a los Estados Financieros
 Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

8. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Dentro de construcciones en curso se encuentra el costo acumulado de la construcción de la última obra denominada "Vista al Río", la misma que no ha sido terminada en su totalidad y aún no se venden 9 casas y una suite, dos departamentos se han vendido en este periodo.

	2018	2017
1010601 CONSTRUCCIONES EN CURSO	370.928,98	406.115,30
1010601001 OBRAS EN CONSTRUCCION	370.928,98	406.115,30

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

En concordancia con las normas contables la compañía aplica la depreciación, de acuerdo a las políticas contables de la empresa y en estricto cumplimiento de la Normativa tributaria. En los rubros de muebles y enseres y equipo de computación no se procede a depreciar, pues aún no inicia el uso de los mismos y no tienen ningún desgaste.

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, están conformados de acuerdo a lo siguiente:

	2018	2017
10201 PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	65.846,45	69.940,37
1020101 MUEBLES Y ENSERES	267,85	267,85
1020101001 MUEBLES Y ENSERES	267,85	267,85
1020104 EQUIPO DE COMPUTACION	75,00	75,00
1020104001 EQUIPO DE COMPUTACION	75,00	75,00
1020105 EDIFICIOS	65.503,60	69.597,52
1020105001 COSTO EDIFICIOS	81.879,43	81.879,43
1020105002 (-) DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICIOS	-16.375,83	-12.281,91

El detalle y movimiento de la propiedad, planta y equipo por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 es el siguiente:

	Saldo al 31/12/2017	Adquisiciones	Ventas y/o bajas	Activaciones	Saldo al 31/12/2018
Equipo de computación	75,00	0,00	0,00	0,00	75,00
Muebles y Enseres	267,85	0,00	0,00	0,00	267,85
Edificios (Departamento)	81.879,43	0,00	0,00	0,00	81.879,43
Subtotal costo	82.222,28	0,00	0,00	0,00	82.222,28
(-) Depreciación acumulada	-12.281,91	0,00	0,00	0,00	-16.375,83
Total	69.940,37	0,00	0,00	0,00	65.846,45

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES

Corresponden a los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones.

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, están conformados de acuerdo a lo siguiente:

	2018	2017
2010101 PROVEEDORES	16.589,69	42.486,09
2010101001 PROVEEDORES NACIONALES	16.589,69	42.486,09

11. ANTICIPO CLIENTES

Dentro de este rubro se registran los anticipos entregados por los clientes, los mismos que están sujetos a devolución en caso de que no se cumplan las condiciones pactadas.

2010102 ANTICIPO CLIENTES	24.200,00	110.523,02
2010102001 ANTICIPO CLIENTES	24.200,00	110.523,02

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Dentro de este rubro se registran las obligaciones con el Banco del Austro, las mismas que se cancelan en una sola cuota a su vencimiento, y vencen en el corto plazo.

2010103 OBLIGACIONES BANCARIAS	110.814,05	0,00
2010103001 OBLIGACION BANCO DEL AUSTRO 001	44.550,00	0,00
2010103002 OBLIGACION BANCO DEL AUSTRO 002	12.274,00	0,00
2010103003 OBLIGACION BANCO DEL AUSTRO 003	53.990,05	0,00

13. SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

En obligaciones con el IESS se encuentran los valores adeudados correspondientes al Aporte Patronal e Individual del mes de diciembre 2018, y que se cancela en el mes siguiente.

En sueldos por pagar y beneficios sociales por pagar se encuentran valores adeudados al gerente de la empresa.

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, están conformados de acuerdo a lo siguiente:

	2018	2017
2010104 SUELDOS POR PAGAR	33.426,83	28.585,67
2010104001 SUELDOS POR PAGAR	33.426,83	28.585,67
2010105 OBLIGACIONES IESS POR PAGAR	87,14	1.609,21
2010105001 APOORTE PERSONAL IESS	38,13	704,03
2010105002 APOORTE PATRONAL IESS	49,01	905,18
2010106 BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	9.488,48	8.093,84
2010106001 DECIMO TERCER SUELDO POR PAGAR	1.792,32	1.388,88
2010106002 DECIMO CUARTO SUELDO POR PAGAR	791,24	405,20
2010106003 VACACIONES	4.906,13	4.704,41
2010106004 FONDOS DE RESERVA POR PAGAR	1.998,79	1.595,35

14. IMPUESTOS POR PAGAR

Dentro del rubro SRI por pagar se encuentran retenciones en la fuente realizadas a proveedores correspondientes al mes de diciembre 2018 y que se liquidaran el mes siguiente.

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, están conformados de acuerdo a lo siguiente:

	2018	2017
2010107 IMPUESTOS POR PAGAR	248,38	2.357,24
2010107010 IMPUESTO RENTA POR PAGAR	215,77	0,00
2010107014 SRI POR PAGAR	32,61	2.357,24

15. ACREEDORES VARIOS

Se incluye el valor de préstamos de terceros y socios. Con respecto al 2017 existe una variación de estos rubros, los mismos que fueron reclasificados a pasivos no corrientes, pues se espera cancelar en el largo plazo.

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, están conformados de acuerdo a lo siguiente:

	2018	2017
2010108 ACREEDORES VARIOS	3.585,87	111.850,44
2010108001 PRESTAMO SOCIOS	0,00	91.225,00
2010108003 PRESTAMOS TERCEROS	0,00	20.625,44
2010108004 PRESTAMO SOCIO (Coop JA) CP	3.585,87	0,00

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

16. PASIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2018, dentro de pasivo no corriente se encuentran préstamos concedidos por socios y terceros. Los préstamos de instituciones financieras fueron renovados y registrados en el corto plazo, pues su fecha de vencimiento es menor a un año.

	2018	2017
20201 PASIVO NO CORRIENTE	246.980,71	164.961,35
2020101 OTRAS CUENTAS POR PAGAR	246.980,71	6.858,26
2020101001 OTRAS CUENTAS POR PAGAR	0,00	6.858,26
2020101002 PRESTAMO SOCIOS LP	217.703,13	0,00
2020101003 PRESTAMOS TERCEROS LP	17.249,14	0,00
2020101004 PRESTAMO SOCIO (Coop JA) LP	12.028,44	0,00
2020102 INSTITUCIONES FINANCIERAS	0,00	158.103,09
2020102002 PRESTAMOS INSTITUCIONES FINANCIERAS	0,00	158.103,09

17. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2018, el patrimonio está conformado de la siguiente manera:

	2018	2017
3 PATRIMONIO NETO	18.269,11	6.381,02
301 CAPITAL SOCIAL	30.000,00	30.000,00
30101 CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	30.000,00	30.000,00
3010101 APORTES SOCIOS	30.000,00	30.000,00
3010101001 APORTES SOCIOS	30.000,00	30.000,00
302 RESERVAS	4.325,69	4.325,69
30201 RESERVA LEGAL	4.325,69	4.325,69
3020101 RESERVA LEGAL	4.325,69	4.325,69
3020101001 RESERVA LEGAL	4.325,69	4.325,69
304 RESULTADOS	-16.056,58	-27.944,67
30401 RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	-27.944,67	11.276,20
3040101 UTILIDADES ACUMULADAS	60.523,07	60.523,07
3040101001 UTILIDADES ACUMULADAS	60.523,07	60.523,07
3040102 PERDIDAS ACUMULADAS	-88.467,74	-49.246,87
3040102001 PERDIDAS ACUMULADAS	-88.467,74	-49.246,87
30402 RESULTADOS DEL EJERCICIO	11.888,09	-39.220,87
3040201 UTILIDAD DEL EJERCICIO	11.888,09	0,00
3040201002 PERDIDA DEL EJERCICIO	0,00	-39.220,87

El capital social de la compañía se conforma de la siguiente manera:

	% PARTICIPACION	2018	2017
TORAL MACHUCA JAIME ANTONIO	50%	15.000,00	15.000,00
TORAL MACHUCA MARIA EULALIA	50%	15.000,00	15.000,00
TOTAL	100% "\$	30.000,00 "\$	30.000,00

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

18. INGRESOS

Se reconoce ingresos operacionales por la venta de dos departamentos POR \$138.000,00 e ingresos no operacionales por \$ 13.003,81 USD. y está conformado de la siguiente manera:

	2018	2017
4 INGRESOS	151.003,81	0,00
401 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	138.000,00	0,00
40101 VENTA DE BIENES	138.000,00	0,00
4010101 VENTA DE BIENES	138.000,00	0,00
4010101001 VENTA DE BIENES	138.000,00	0,00
403 OTROS INGRESOS	13.003,81	0,00
40301 VARIOS	13.003,81	0,00
4030101001 INTERESES GANADOS	3,81	0,00
4030101003 OTROS INGRESOS	13.000,00	0,00

COSTO DE VENTAS

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, están conformados de acuerdo a lo siguiente:

	2018	2017
5010101 COSTO DE OBRAS	83.501,50	989,64
5010101001 COSTO DE OBRAS	83.501,50	0,00
5010101003 NA AL COSTO	0	989,64

19. GASTOS

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, están conformados de acuerdo a lo siguiente:

	2018	2017
502 GASTOS	53.447,05	38.231,23
50201 SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	9.351,48	20.785,01
5020101 SUELDOS	6.911,16	14.066,67
5020102 BENEFICIOS SOCIALES	2.440,32	6.718,34
50202 SERVICIOS BASICOS	2.394,71	220,07
5020201 SERVICIOS BASICOS PAGADOS	2.394,71	220,07
50203 PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	71,80	260,00
5020301 PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	71,80	260,00
50204 GASTOS LOCAL COMERCIAL	288,64	910,00
5020401 GASTOS LOCAL	288,64	910,00
50205 GASTOS MANTENIMIENTO	31,69	17,74
5020501 MANTENIMIENTO	31,69	17,74
50206 DEPRECIACIONES	4.093,92	4.093,97
5020601 DEPRECIACION ACTIVOS FIJOS	4.093,92	4.093,97
50207 GASTOS GENERALES	7.793,00	2.412,30
5020701 GASTOS GENERALES	7.793,00	2.412,30
50208 IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	7.525,99	3.472,38
5020801 IMPUESTOS MUNICIPALES	5.319,28	1.045,04
5020802 IMPUESTOS FISCALES	2.206,71	2.427,34
50209 GASTOS FINANCIEROS	15.290,28	3.718,22
5020901 INTERESES Y COMISIONES BANCARIAS	15.290,28	3.718,22
50211 GASTOS NO DEDUCIBLES	6.605,54	2.341,54
5021101 GASTOS NO DEDUCIBLES	6.605,54	2.341,54

INMOTORAL CONSTRUCCIONES E IMPORTACIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.



María Eulalia Toral Machuca
CC: 0102590759
GERENTE



María José Piedra Avilés
RUC: 0105812721001
CONTADORA