

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA.**

**Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018  
Con el informe de los Auditores Externos**

---

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA.**

**CONTENIDO:**

	<b>Página</b>
Opinión	3 -5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integral	7
Estados de cambios en el patrimonio de los socios	8
Estados de flujos de efectivo por el método directo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 18

**Abreviaturas**

NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados
FV	Valor razonable (Fairvalue)
US\$	U.S. dólares

**INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A la Junta General de Socios:  
**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA.**

**Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

**1. Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de la Empresa **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha 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 fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes.

**2. Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

**3. Énfasis**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 que se incluyen con fines comparativos no fueron sometidos al proceso de auditoría debido a que los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 no tenían requerimiento legal de acuerdo con el reglamento y los montos establecidos por la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros.

**4. Otros Informes**

La Administración es responsable de otra información, que comprende el informe de la Gerencia General de la empresa, dicha otra información incluyen los estados financieros que sirvieron de base para el examen de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento de la misma.

En relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta contiene o no inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría. Si, basados en el trabajo que hemos efectuado de dar lectura a la otra 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.

#### **5. Responsabilidades de la dirección en relación con los estados financieros.**

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la Compañía es la responsable de la supervisión del proceso y control de información financiera.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- 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 eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Gerencia, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada. Con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento.
- 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 ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

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

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

##### **7. Informe de cumplimiento tributario ICT**

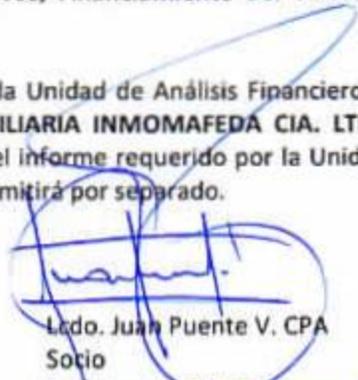
En observancia con la Administración tributaria los Auditores Externos presentarán un Informe de Cumplimiento Tributario por parte de la Empresa **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2018, este informe requerido por disposiciones legales se emitirá por separado.

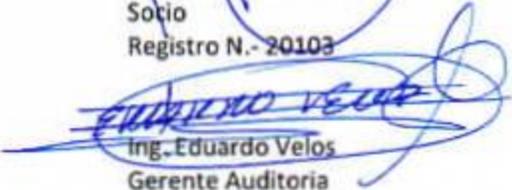
##### **8. Informe sobre Procedimientos Acordados para la Revisión por parte del Auditor Externo de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**

En observancia con la disposición emitida por la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE la compañía **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2018, está obligada a presentar el informe requerido por la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE, este informe se emitirá por separado.

*Auditory & Accounts S.A.*

**Auditory & Accounts S.A.**  
SC-RNAE-0677  
Quito - Ecuador  
Abril 22, 2019

  
Ldo. Juan Puentes V. CPA  
Socio  
Registro N.- 20103

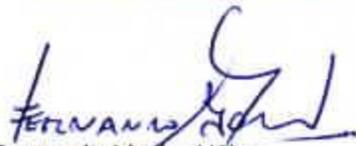
  
Ing. Eduardo Velos  
Gerente Auditoria

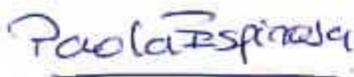
**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares americanos)

ACTIVO	Nota	Diciembre 31,	
		2018	2017
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	1.017,15	169.940,06
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	192.244,47	29.189,05
Inventarios		0,02	0,00
Activos por impuestos corrientes y otros pagos anticipados	6	176.918,28	89.467,51
<b>SUMA EL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>370.179,92</b>	<b>288.596,62</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad planta y equipo	7	12.137,26	15.953,18
Activos Intangibles		902,50	902,50
Otros Activos no Corrientes		1.000,00	1.403,00
<b>SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>14.047,76</b>	<b>18.258,68</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>384.227,68</b>	<b>306.855,30</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones con instituciones financieras	8	20.806,22	0,00
Cuentas por pagar proveedores	9	193.010,14	143.508,63
Obligaciones con empleados e impuestos corriente	10	13.074,07	7.379,89
Cuentas por pagar diversas relacionadas		2.054,16	261,99
<b>SUMA EL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>228.944,59</b>	<b>151.150,51</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>0,00</b>	<b>1.400,00</b>
Otros Pasivos Largo Plazo		0,00	1.400,00
<b>SUMA EL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>0,00</b>	<b>1.400,00</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>228.944,59</b>	<b>152.550,51</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	11	55.000,00	55.000,00
Reserva legal	12	11.767,98	11.767,98
Resultados de años anteriores		87.536,81	77.841,27
Resultado total integral		978,30	9.695,54
<b>SUMA EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>155.283,09</b>	<b>154.304,79</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>384.227,68</b>	<b>306.855,30</b>

  
 Fernando Idrobo Vélez  
 GERENTE GENERAL

  
 Paola Espinosa Dillon  
 CONTADORA

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA**

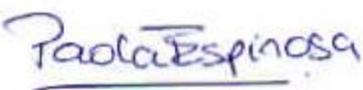
**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares americanos)

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
<b>INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
Ingresos operacionales	536.392,43	814.257,03
Costo de ventas	<u>-426.567,39</u>	<u>-603.227,84</u>
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>109.825,04</b>	<b>211.029,19</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos de administración	120.185,52	193.447,00
Gastos financieros	<u>11.033,46</u>	<u>9.538,61</u>
	<u>-131.218,98</u>	<u>-202.985,61</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>-21.393,94</b>	<b>8.043,58</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>	29.921,41	12.434,07
<b>OTROS EGRESOS</b>	<u>-354,80</u>	<u>-589,05</u>
	<u>29.566,61</u>	<u>11.845,02</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES IMPUESTOS</b>	<b>8.172,67</b>	<b>19.888,60</b>
<b>PROVISIONES FINALES</b>		
Participación de empleados y trabajadores	1.225,90	2.983,29
Impuesto a la renta	<u>5.968,47</u>	<u>6.699,48</u>
	<u>-7.194,37</u>	<u>-9.682,77</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<u>0,00</u>	<u>-510,29</u>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>	<b><u>978,30</u></b>	<b><u>9.695,54</u></b>

  
Fernando Idrobo Vélez  
GERENTE GENERAL

  
Paola Espinosa Dillon  
CONTADORA

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

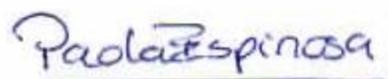
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>	<u>Total del Patrimonio</u>
Diciembre 31, 2016	55.000,00	11.257,69	191.607,54	-3.617,75	254.247,58
Transferencia				3.617,75	3.617,75
Reserva Legal		510,29	0,00		510,29
Cambio en el Patrimonio			-113.766,37		-113.766,37
Resultados integral del ejercicio 2017				<u>9.695,54</u>	<u>9.695,54</u>
Diciembre 31, 2017	<u>55.000,00</u>	<u>11.767,98</u>	<u>77.841,27</u>	<u>9.695,54</u>	<u>154.304,79</u>
Transferencia			9.695,54	-9.695,54	0,00
Resultados integral del ejercicio 2018				<u>978,30</u>	<u>978,30</u>
Diciembre 31, 2018	<u>55.000,00</u>	<u>11.767,98</u>	<u>87.536,81</u>	<u>978,30</u>	<u>155.283,09</u>



Fernando Idrobo Vélez  
GERENTE GENERAL



Paola Espinosa Dillon  
CONTADORA

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

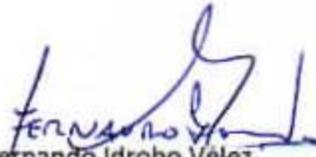
**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA**

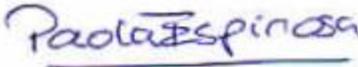
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares americanos)

	Diciembre 31.	
	2018	2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido de clientes	399.286,19	815.650,00
Otros cobros por actividades de operación	1.814,50	0,00
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-505.748,04	-778.007,91
Otros pagos por actividades de operación	-85.001,06	0,00
<b>Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación</b>	<b>-189.648,41</b>	<b>37.642,09</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Otras entradas (salidas) de efectivo	395,00	0,00
Activos fijos - neto	924,28	0,00
<b>Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>1.319,28</b>	<b>0,00</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos bancarios	20.806,22	0,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	-1.400,00	0,00
<b>Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>19.406,22</b>	<b>0,00</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>-168.922,91</b>	<b>37.642,09</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	169.940,06	132.297,97
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>1.017,15</b>	<b>169.940,06</b>

  
Fernando Idrobo Vélez  
GERENTE GENERAL

  
Paola Espinosa Dillon  
CONTADORA

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

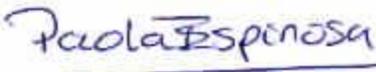
**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO (CONTINUACIÓN)  
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO  
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresados en dólares americanos)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio	8.172,67	19.888,60
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>		
Ajuste por depreciaciones y amortización	2.891,64	9.684,67
Ajuste por impuesto a la renta	-5.966,47	6.699,48
Ajuste por participación empleados y trabajadores	-1.225,90	2.983,29
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar	-167.005,32	3.752,24
(Aumento) disminución en inventarios	0,00	13.348,15
(Aumento) disminución de otras cuentas por pagar	7.486,35	0,00
(Aumento) disminución en anticipos a proveedores	-83.500,87	0,00
(Aumento) disminución de anticipos de clientes	0,00	-150.222,34
(Aumento) disminución de cuentas por pagar comerciales	49.501,49	131.508,00
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>-189.648,41</u></b>	<b><u>37.642,09</u></b>

  
Fernando Idrobo Vélez  
GERENTE GENERAL

  
Paola Espinosa Dillon  
CONTADORA

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

## **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA**

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

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresadas en dólares americanos)

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA**, fue constituido en el Ecuador el 10 de abril 2012 como una Compañía de responsabilidad Limitada. La Compañía tiene como objeto social la planificación construcción, fiscalización, promoción, provisión de maquinaria y equipos para la construcción de inmuebles y/o proyectos inmobiliarios; así como el negocio de compraventa e intermediación de propiedades raíces o inmuebles. El domicilio principal es el Distrito Metropolitano de Quito pudiendo establecer sucursales en territorio nacional y del extranjero; el plazo de duración de la compañía será de cincuenta años a contarse desde la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el registro mercantil que fue en abril 10 de 2012.

#### **2. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2011 como año de implementación de las NIIF para Pymes.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

#### **3. BASES DE PRESENTACION Y POLITICAS CONTABLES**

Estos Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Además, se han considerado las disposiciones específicas de aplicación de NIIF establecidas por la Superintendencia de Compañías. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda funcional, es decir, Dólares Americanos (\$).

## Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para Pymes

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Contenido	Fecha de Aplicación	Fecha de modificación
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	jul-09	may-15
Sección 3	Presentación de Estados Financieros	jul-09	may-15
Sección 4	Estado de Situación Financiera	jul-09	may-15
Sección 5	Estado de Resultado Integral	jul-09	may-15
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	jul-09	may-15
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	jul-09	may-15
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	jul-09	may-15
Sección 9	Estados Financieros Consolidados y Separados	jul-09	may-15
Sección 10	Políticas, Estimaciones y Errores Contables	jul-09	may-15
Sección 11 y 12	Instrumentos Financieros Básicos y Otros Temas relacionados con los instrumentos financieros	jul-09	may-15
Sección 13	Inventarios	jul-09	may-15
Sección 14	Inversiones en Asociadas	jul-09	may-15
Sección 15	Inversiones en Negocios Conjuntos	jul-09	may-15
Sección 16	Propiedades de Inversión	jul-09	may-15
Sección 17	Propiedades, Planta y Equipo	jul-09	may-15
Sección 18	Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	jul-09	may-15
Sección 19	Combinaciones de Negocios y Plusvalía	jul-09	may-15
Sección 20	Arrendamientos	jul-09	may-15
Sección 21	Provisiones y Contingencias	jul-09	may-15
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	jul-09	may-15
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	jul-09	may-15
Sección 24	Subvenciones del Gobierno	jul-09	may-15
Sección 25	Costos por Préstamos	jul-09	may-15
Sección 26	Pagos basados en Acciones	jul-09	may-15
Sección 27	Deterioro del Valor de los Activos	jul-09	may-15
Sección 28	Beneficios a los Empleados	jul-09	may-15
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	jul-09	may-15
Sección 30	Conversión de moneda extranjera	jul-09	may-15
Sección 31	Hiperinflación	jul-09	may-15
Sección 32	Hechos Ocultos después del período sobre el que se informa	jul-09	may-15
Sección 33	Información a Revelar sobre Partes Relacionadas	jul-09	may-15
Sección 34	Actividades Especializadas	jul-09	may-15
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	jul-09	may-15

### Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y efectivo en caja pendiente de depositar y los fondos asignados como caja chica, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

## **Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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. El periodo de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 50 días y con acuerdos específicos el plazo flexible.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

## **Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 50 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar las compras de materia prima y materiales que se realizan efectuando un análisis por proveedor, en cuanto a la diversidad de precio, plazo y calidad.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

## **Impuestos corrientes**

### **Impuesto a la renta**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo económico por parte del Servicio de Rentas Internas SRI.

### **Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en el fuente del impuesto a la renta y del IVA**

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa al 31 de diciembre del 2018 fue del 12% tanto para compras como para ventas, sin embargo, las ventas de la compañía por su naturaleza tienen tarifa 0% de IVA razón por la cual el IVA de las compras es incorporada al costo del servicio o bien.

Las retenciones en la fuente por renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, cuyo pago es mensual, los porcentajes de retención en la fuente y del IVA son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

#### Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se originan por venta de departamentos y locales comerciales estos son reconocidos como ingresos una vez que se firma la escritura de compraventa.

#### Utilidad neta por participación

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

#### Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Caja Chica	0,00	750,00
Banco Pichincha (Cuenta Corriente)	0,00	127.802,44
Banco Internacional (Cuenta Corriente)	0,00	19.410,09
Banco Bolivariano (Cuenta Corriente)	410,35	21.625,33
Banco del Pacifico (Cuenta Corriente)	86,78	86,78
Banco Pichincha (Cuenta Ahorros)	0,85	65,42
Mutualista Pichincha	200,00	200,00
Banco Pichincha (Cuenta Ahorros) 2	319,17	0,00
<b>Total</b>	<u><b>1.017,15</b></u>	<u><b>169.940,06</b></u>

### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Cientes	176.519,47	24.189,05
Consortio Idrobo	30.560,00	0,00
Alba Alaba (Terreno 84)	5.000,00	5.000,00
Maura Llugcha Cayambe	165,00	0,00
<b>Total</b>	<u><b>192.244,47</b></u>	<u><b>29.189,05</b></u>

## 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

Cuenta	Diciembre 31.	
	2.018	2.017
Retenciones en la fuente	23.891,44	25.910,01
Credito tributario IVA	0,00	12.468,98
Anticipos a proveedores	100.110,90	127,88
Retenciones del IVA	<u>52.915,94</u>	<u>50.960,64</u>
<b>Total</b>	<b><u>176.918,28</u></b>	<b><u>89.467,51</u></b>

## 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía son:

Descripción	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Diciembre 31.	
			2.018	2.017
Muebles y enseres	5.074,02	1.804,17	3.269,85	4.876,59
Maquinaria y equipo	14.482,01	5.669,01	8.813,00	10.261,16
Equipo de computación	<u>14.270,24</u>	<u>14.215,83</u>	<u>54,41</u>	<u>815,43</u>
<b>Total</b>	<b><u>33.826,27</u></b>	<b><u>21.689,01</u></b>	<b><u>12.137,26</u></b>	<b><u>15.953,18</u></b>

El movimiento de propiedades, neto es como sigue:

	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Diciembre 31, 2017	75.203,34	-59.250,16	15.953,18
Adquisiciones			0,00
Bajas / ventas	-41.377,07	40.452,79	-924,28
Gasto depreciación		-2.891,64	-2.891,64
Diciembre 31, 2018	<u>33.826,27</u>	<u>-21.689,01</u>	<u>12.137,26</u>

## 8. OBLIGACIONES CON BANCOS Y FINANCIERAS

El detalle de obligaciones al vencimiento con Instituciones Financieras es como sigue:

Institución	Plazo en días	Tasa de Interés	Vencimiento	Corto Plazo	Largo Plazo	Total 31/12/2018
Banco Pichincha	200	10,53%	1/7/2019	20.806,22	0,00	20.806,22
<b>Total</b>				<u>20.806,22</u>	<u>0,00</u>	<u>20.806,22</u>

## 9. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Proveedores nacionales	<u>193.010,14</u>	<u>143.508,63</u>
<b>Total</b>	<b><u>193.010,14</u></b>	<b><u>143.508,63</u></b>

## 10. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS E IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

El detalle de los anticipos recibidos de clientes es como sigue:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Con la administración tributaria	3.788,39	1.200,05
Participación empleados y trabajadores	1.225,90	2.983,29
IESS por pagar	5.016,23	1.914,57
Beneficios sociales por pagar	434,58	1.068,65
Sueldos por pagar	<u>2.608,97</u>	<u>213,33</u>
<b>Total</b>	<b><u>13.074,07</u></b>	<b><u>7.379,89</u></b>

## 11. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOMAFEDA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fue de US\$ 55.000 dividido en cincuenta y cinco mil participaciones de un dólar cada una. El detalle de los socios al 31 de diciembre de 2018 y su participación en el capital social, es como sigue:

<u>Socio</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Número de Participaciones</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>
Idrobo La Torre Daniel Santiago	13.200	13.200	24,00%
Idrobo La Torre Maria Fernanda	13.200	13.200	24,00%
Idrobo Velez Sergio Fernando	<u>28.600</u>	<u>28.600</u>	<u>52,00%</u>
<b>Total</b>	<b><u>55.000</u></b>	<b><u>55.000</u></b>	<b><u>100%</u></b>

## 12. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá en el siguiente ejercicio económico, el 5% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 20% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 11.767,98.

### 13. CONTINGENCIAS

#### Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

### 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 22 de abril de 2019; no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

### 15. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos y aprobados por la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

### 16. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGO

#### 16.1 Factores de riesgo

La Gerencia es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua se administran una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación y variaciones de mercado.

##### 16.1.1 Riesgos propios y específicos

###### a. Riesgo de tipo de cambio

La compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

##### 16.1.2 Riesgo sistemático de mercado

###### a. Riesgo de interés

La compañía se ve expuesta a un riesgo normal, debido a que las operaciones financieras han sido realizadas a una tasa de interés variable, lo cual expone a la compañía de posibles pérdidas por variaciones en la tasa de interés, sin embargo, debe anotarse que las tasas de interés no han variado significativamente en el tiempo y al tener varios créditos no se evidencia posibles volatilidades de los costos financieras que causen pérdidas.

**b. Riesgo de inflación**

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores. En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.

---