

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

RELACIÓN DE SIGLAS Y ABREVIATURAS

CONTENIDO	SIGNIFICADO
La Compañía	INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IVA	Impuesto al valor agregado
IRF	Impuesto retenido en la fuente
IR	Impuesto a la renta
N°	Número
NCI	Normas de control interno
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
RO	Registro oficial
SRI	Servicio de Rentas Internas
UAFE	Unidad de Análisis Financiero Económico
USD	Dólares de los Estados Unidos de América

ÍNDICE

CONTENIDO	Página
Siglas y abreviaturas utilizadas	
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE	
Dictamen profesional de los Auditores Independientes	3
Estados de situación financiera	7
Estados de resultados	8
Estados de cambios en el patrimonio	9
Estados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	12 en adelante



NEXO AUDITORES NEXAUDIT CÍA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Cuenca, 22 de Abril de 2019

A la Junta General de Accionistas de:
INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión modificada con salvedades

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2018, que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, a excepción de los efectos de la situación descrita en la sección de Fundamento de la Opinión Modificada con Salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.** Al 31 de Diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Fundamento de la opinión modificada con salvedades

No hemos podido confirmar los saldos presentados en los estados financieros en las siguientes cuentas: "1.1.02.08.01 Anticipo a proveedores" por el valor de USD 108.702.

No hemos podido confirmar la razonabilidad de la cuenta:
"1.1.03.08.03 Obras en Construcción Urbaniz" por el valor de USD 6.966.450.

La Compañía en el período 2018 no determina y no realiza el pago del anticipo del impuesto a la renta.

La Compañía no identifica a sus partes relacionadas, en consecuencia tampoco identifica las transacciones realizadas con sus relacionados durante el período.

Si existieran variaciones en los saldos indicados, podrían afectar los resultados del ejercicio.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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. Considerando que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.



NEXO AUDITORES NEXAUDIT CÍA. LTDA.

Incertidumbre material relacionada con la preocupación de negocio en marcha

Destacamos la Nota N° 7 de los estados financieros, que indica que La Compañía en el período 2018 registra pérdidas acumuladas por el valor de USD 1.103.742, las mismas que superan el 60% de su capital social y la totalidad de sus reservas, lo que la ponen en causal de disolución, según lo establece la Ley de Compañías en el art 377 "La o el Superintendente, o su delegado, podrá, de oficio, declarar disuelta una compañía sujeta a su control y vigilancia cuando:". (...) "La compañía tenga pérdidas que alcancen el 60% o más del capital suscrito y el total de las reservas.". Las pérdidas ocasionan que La Compañía presente un patrimonio negativo por USD 1.093.737. Existe una incertidumbre que puede arrojar una duda significativa sobre la capacidad de La Compañía para continuar como una empresa en marcha. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Independencia

Somos independientes de La Compañía de acuerdo con el código de ética y de conformidad con lo requerido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011.

Responsabilidad de la Administración de La Compañía por los estados financieros

La administración de La Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera NIIF y de los controles internos que considere relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de La Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, asuntos relacionados de la contabilidad. A menos que la administración tenga la intención de liquidar a La Compañía o de cesar sus operaciones.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de información financiera de La Compañía.

Responsabilidad 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 exista. 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. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de



NEXO AUDITORES NEXAUDIT CÍA. LTDA.

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 debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o 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 lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de supuesto de negocio en marcha y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de La Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar 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 obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que La Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las notas a éstos, que representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con 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.

Enfasis

La auditoría externa correspondiente al período 2017, ha sido efectuada por otra firma de auditoría, representada por el MBA. Patricio Sempertegui, quien en su dictamen con fecha 13 de marzo de 2018, expresó una opinión sin salvedades sobre los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de La Compañía, como agente de retención y percepción, así como el pago y determinación de los diferentes impuestos, por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2018, se emite por separado en



NEXO AUDITORES NEXAUDIT CÍA. LTDA.

el informe denominado "Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias". Según lo establece la legislación tributaria vigente en el Ecuador, que establece su presentación hasta el mes de Julio de 2019.

Nexoauditores Nexaudit Cía. Ltda.

SC.- RNAE N° 942

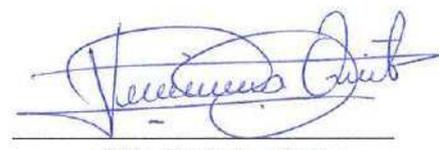


Ing Com. Saúl Vázquez León, MCF
SOCIO
Registro Nacional No.28990

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo			
<u>Activo corriente</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		-	11.934
Activos financieros		794	-
Servicios y otros pagos anticipados	2	108.702	217.061
Activos por impuestos corrientes		-	235
<u>Activos no corrientes</u>			
Propiedad, planta y equipo	3	<u>6.966.450</u>	<u>6.966.450</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>7.075.947</u>	<u>7.195.680</u>
Pasivo			
<u>Pasivo corriente</u>			
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas		348	46
Otras obligaciones corrientes		-	39
Cuentas por pagar diversas/ relacionadas		-	109.632
<u>Pasivo no corriente</u>			
Obligaciones con instituciones financieras	4	8.163.436	7.904.345
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	5	<u>5.900</u>	-
TOTAL PASIVO		8.169.683	8.014.062
Patrimonio neto			
Capital	6	10.000	10.000
Resultados acumulados	7	(828.382)	(500.993)
Resultados del ejercicio		<u>(275.354)</u>	<u>(327.389)</u>
TOTAL PATRIMONIO		(1.093.736)	(818.382)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>7.075.947</u>	<u>7.195.680</u>


 Sra. Gladys Eljuri Antón
 Gerente


 CPA. Verónica Quito
 Contadora

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses		-	286
Ingresos netos		=	286
Gastos administrativos	8	(41.204)	(93.919)
Gastos financieros	9	(234.151)	(233.756)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(275.354)	(327.389)

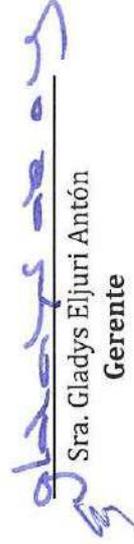

 Sra. Gladys Eljuri Antón
 Gerente


 CPA. Verónica Quito
 Contadora

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	Capital	Resultados acum.	Utilidad del ejercicio	Total
Saldo al 01 Enero 2017	10.000	(243.098)	(257.895)	(490.993)
Transferencia		(257.895)	257.895	-
Resultado del ejercicio			(327.389)	(327.389)
Saldo inicial al 31 Diciembre 2017	10.000	(500.993)	(327.389)	(818.382)
Transferencia		(327.389)	327.389	-
Resultado del ejercicio			(275.354)	(275.354)
Saldo final 31 Diciembre 2018	10.000	(828.382)	(275.354)	(1.093.736)


Sra. Gladys Eijuri Antón
Gerente


CPA. Verónica Quito
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

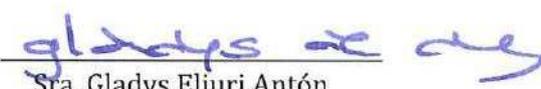
INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

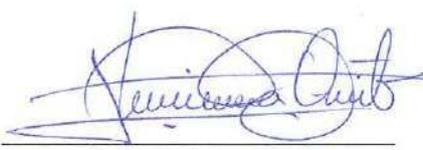
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(11.934)	(227.173)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	66.843	53.699
Clases de cobros por actividades de operación	108.593	69.761
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-	69.474
Otros cobros por actividades de operación	108.593	286
Clases de pagos por actividades de operación	(41.736)	(16.062)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(35.835)	-
Otros pagos por actividades de operación	(5.900)	(16.062)
Intereses pagados	(15)	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	(155.872)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-	(155.872)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(78.777)	(125.000)
Financiación por préstamos a largo plazo	24.955	-
Dividendos pagados	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(103.732)	(125.000)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(11.934)	(227.173)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	<u>11.934</u>	<u>239.107</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	=	<u>11.934</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DEL RESULTADO CON PARTIDAS QUE NO CONSTITUYEN FLUJO DE
EFECTIVO.**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(275.354)	(327.389)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	342.197	381.088
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(794)	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	108.359	-
(Incremento) disminución en otros activos	235	170.000
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	234.438	64.296
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-	234.296
Incremento (disminución) en otros pasivos	<u>(39)</u>	<u>(87.504)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>66.843</u>	<u>53.699</u>


 Sra. Gladys Eljuri Antón
 Gerente


 CPA. Verónica Quito
 Contadora

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A. – La Compañía fue constituida según escritura pública el 11 de Mayo de 2012, con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 372 el 18 de Mayo de 2012, e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de Mayo de 2012, bajo el número 321.

Con fecha 19 de Diciembre de 2014, con resolución SC N° 758, e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de Enero de 2015, se resuelve la disolución de la Compañía.

El 07 de Octubre de 2015, según escritura pública se realiza reactivación y aumento de capital de la Compañía, con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 0433, el 23 de octubre de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil el 09 de Noviembre de 2015 con el N° 908.

En el período 2016 se realiza la cesión de 1.000 acciones de parte del accionista Sucesión Indivisa Eljuri Antón Jorge a la compañía Patadri S.A.

La actividad de la Compañía es la compra, venta, construcción, planificación, parcelación, comercialización, por todos los medios lícitos de bienes inmuebles; pero puede también ejecutar válidamente cualquier otra clase de negocios civiles o mercantiles lícitos relacionados con su objeto, efectuar inversiones o formar parte de otras compañías. Podrá así mismo, adquirir todo tipo de bienes muebles o inmuebles encaminados a cumplir en mejor forma su objeto social. Podrá también abrir sucursales, agencias o representaciones en cualquier lugar de la república. Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

1.1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS APLICADAS

Resumen de las principales políticas de contabilidad adoptadas en la preparación de los estados financieros se resumen a continuación:

Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con:

- NIIF completas, los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.
- En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.
- La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos, la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.
- En las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad están los supuestos y estimados como el deterioro de cartera, vida útil de PPE y estimación de Jubilación y Desahucio.

Aprobación de los estados financieros

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2018 han sido emitidos de manera preliminar con la autorización de la Gerencia de La Compañía, para posteriormente ser puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, para su aprobación definitiva.

Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se publicaron nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entran en vigencia a partir del 01 de enero de 2018 y otras a partir del 01 enero de 2019.

En relación a la NIIF 9, 15 y 16 la Administración informa que basada en una evaluación general no se presentan impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es cuentas por cobrar a clientes, que se liquidan dentro del corto plazo; la Administración no prevé pérdidas por deterioro significativas debido al tipo de operaciones efectuadas.
- NIIF 15: Los ingresos de La Compañía por la venta de bienes y/o servicios se registran en el momento en el que se realiza la transferencia del producto o de la prestación del servicio, es decir cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño, los precios de la transacción es previamente pactado con sus clientes y no existen costos significativos incurridos para obtener los contratos de ventas; motivo por el cual, no se ha tenido mayores efectos al adoptar esta norma. Entró en vigencia a partir del 01 de Enero de 2018.
- NIIF 16: En relación a los arrendamientos La Compañía al momento se encuentra realizando el análisis de los efectos de esta norma que entrará en vigencia en enero del 2019.

Importancia relativa y materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.

Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable. Los requerimientos de reconocimiento y medición conforme a las NIIF se aplican si su efecto es significativo para los estados financieros.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, entre otros, al activo total, al activo corriente y no corriente, al pasivo total, al pasivo corriente y no corriente, al patrimonio o a los resultados del ejercicio, según corresponda.

Clasificación de saldos en corriente y no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

Los activos no mencionados en el listado anterior se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

Moneda Funcional

La moneda funcional de La Compañía, es el dólar de los Estados Unidos de América el cual es la moneda de circulación en el Ecuador. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El Índice de Precios al Consumidor (IPC), es un indicador económico que mide la evolución del nivel general de precios correspondiente al conjunto de artículos (bienes y servicios) de consumo, adquiridos por los hogares del área urbana del país. Su proceso de construcción prioriza fines de seguimiento macroeconómico y no microeconómicos de bienestar. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, determinó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos tres años:

Años	Inflación
2016	1,12%
2017	(0,20%)
2018	0,27%

Partes relacionadas

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Se considerarán partes relacionadas, entre otros casos los siguientes:

- La sociedad matriz y sus sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes.
- Las sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes, entre sí.
- Las partes en las que una misma persona natural o sociedad, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de tales partes.
- Las partes en las que las decisiones sean tomadas por órganos directivos integrados en su mayoría por los mismos miembros.
- Las partes, en las que un mismo grupo de miembros, socios o accionistas, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de éstas.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- Los miembros de los órganos directivos de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Los administradores y comisarios de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Una sociedad respecto de los cónyuges, parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de los directivos; administradores; o comisarios de la sociedad.
- Una persona natural o sociedad y los fideicomisos en los que tenga derechos.

1.2. NOTAS ESPECÍFICAS QUE SUSTENTAN LAS CUENTAS CONTABLES PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.**Efectivo y equivalentes de efectivo**

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Activos financieros

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad.

Al 31 de Diciembre de 2018, La Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar clientes, cuyas características se explican seguidamente:

Cuentas por cobrar clientes: Se reconocerán inicialmente al costo. Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de productos realizadas en el curso normal de operaciones. No generan intereses y se recuperan en el corto plazo.

Activos por impuestos corrientes

Corresponde a todos los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como las retenciones que le han efectuado por concepto de impuesto a la renta y anticipos pagados del año que se declara, contemplados en la normativa legal que La Compañía recuperará en el corto plazo.

Impuesto a la renta

Se determina de la utilidad gravable (tributaria) la cual difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Propiedades, planta y equipo

Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos.

- Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas se miden inicialmente

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

por su costo de adquisición.

- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial son registradas al costo menos la depreciación acumulada. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.
- Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles, tienen una vida útil indefinida y por lo tanto no son objeto de depreciación.

La Compañía no procede a depreciar las construcciones en curso.

Pasivos financieros a corto plazoCuentas y documentos por pagar

Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, registradas a su valor nominal.

Pasivo a largo plazo.- 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:

Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas

Corresponden a obligaciones por compras de bienes y servicios y financiamientos por préstamos recibidos. Se registran como sigue:

- a) Comerciales, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses y son pagaderas a corto plazo.
- b) Financiamiento, por préstamos recibidos de sus relacionados que se registran a su valor nominal, no devengan intereses y se liquidan en el largo plazo.

Obligaciones con entidades del exterior

Representan los créditos, los cuales se registran inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción para la obtención de los créditos y después se miden al costo amortizado. Los vencimientos iguales o mayores a doce meses se presentan como largo plazo. La compañía obtiene financiamiento del exterior.

Capital suscrito o asignado

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones, valor que se encuentra registrado en el Registro Mercantil.

Pérdidas acumuladas

Se registran las pérdidas de ejercicios anteriores, que no han sido objeto de absorción por resolución de junta general de accionistas.

Reconocimiento de ingresos

La entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma sólo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
- es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará sólo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

Costos y gastos

Son registrados por el método del devengado, conforme se dan los hechos económicos independientes de su pago. Incluye tanto gastos como pérdidas que surgen de la actividad ordinaria de la entidad.

Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad. En definitiva, esto significa que tal reconocimiento del gasto ocurre simultáneamente con el reconocimiento de incrementos en los pasivos o decrementos en los activos

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para los años 2018 y 2017, para sociedades y en caso en el que este impuesto sea menor al anticipo determinado, este último se convierte en impuesto definitivo.

Además en el Reglamento a la ley de Régimen Tributario Interno Art. 15.-Dividendos y utilidades distribuidos.- En el caso de dividendos y utilidades calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos

fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional de impuesto a la renta.

1.3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgos financieros.- La Compañía se encuentra expuesta a riesgos de mercado, de liquidez y de operación. Estos riesgos son evaluados en términos de probabilidades de ocurrencia e impacto para ser mitigados con mecanismos de acuerdo a su naturaleza.

- **Riesgos de mercado nacional.-** Los principales riesgos a los que está expuesta La Compañía en el mercado, son la reducción de demanda y exposición a las variaciones de precio.
- **Riesgo de liquidez.-** las principales fuentes de liquidez de la compañía, son los flujos de efectivo proveniente de sus actividades comerciales y préstamos bancarios. Para

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

administrar la liquidez de corto plazo, la compañía utiliza flujos los cuales son ajustados y monitoreados constantemente por la Administración.

- **Riesgo de capital.**- El objetivo de la administración es proteger el capital o patrimonio como una base que permita cumplir metas importantes.
- **Riesgo de tasa de interés.**- Existe una baja volatilidad de las tasas en el mercado ecuatoriano, según lo publica el Banco Central:

1. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES PARA EL SECTOR FINANCIERO PRIVADO, PÚBLICO Y, POPULAR Y SOLIDARIO			
Tasas Referenciales		Tasas Máximas	
Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento:	% anual	Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:	% anual
Productivo Corporativo	8.81	Productivo Corporativo	9.33
Productivo Empresarial	9.85	Productivo Empresarial	10.21
Productivo PYMES	11.23	Productivo PYMES	11.83
Comercial Ordinario	8.07	Comercial Ordinario	11.83
Comercial Prioritario Corporativo	8.69	Comercial Prioritario Corporativo	9.33
Comercial Prioritario Empresarial	9.80	Comercial Prioritario Empresarial	10.21
Comercial Prioritario PYMES	10.81	Comercial Prioritario PYMES	11.83
Consumo Ordinario	16.63	Consumo Ordinario	17.30
Consumo Prioritario	16.62	Consumo Prioritario	17.30
Educativo	9.48	Educativo	9.50
Inmobiliario	10.02	Inmobiliario	11.33
Vivienda de interés Público	4.82	Vivienda de Interés Público	4.99
Microcrédito Minorista ¹	26.52	Microcrédito Minorista*	28.50
Microcrédito de Acumulación Simple ¹	23.53	Microcrédito de Acumulación Simple*	25.50
Microcrédito de Acumulación Ampliada ¹	20.24	Microcrédito de Acumulación Ampliada*	23.50
Inversión Pública	8.58	Inversión Pública	9.33

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente, con las entidades detalladas. La calificación de riesgo es tomada de la publicación realizada en la página virtual de la Superintendencia de Bancos:

Entidad financiera	2018	2017
Banco del Austro S.A.	AA/AA	AA-AA-

2.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, se encuentran los saldos de USD 108.702 y USD 217.061, respectivamente y que corresponde a anticipo de proveedores.

3.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (CONSTRUCCIONES EN CURSO)

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, se encuentran los saldos de USD 6.966.450, por concepto de obras en construcción en la Urbanización Las Monjas.

4.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS DEL EXTERIOR NO CORRIENTE

Al 31 de Diciembre, se presentan obligaciones con instituciones del exterior, las mismas que tienen una tasa anual del 4% y se presentan de la siguiente manera:

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beesroy Investment #0312086	3.300.000	3.300.000
Beesroy Investment #0312133	575.000	575.000
Royal Blue Bristol #0313094	598.000	598.000
Royal Blue Bristol #0313128	650.000	650.000
Royal Blue Bristol #0314036	720.000	720.000
Royal Blue Bristol #0348475	24.955	-
Intereses por Pagar Beesroy I	1.496.000	1.364.000
Intereses por Pagar Beesroy I	237.667	214.667
Intereses por Pagar Royal Blu	192.955	169.035
Intereses por Pagar Royal Blu	193.483	167.483
Intereses por Pagar Royal Blu	174.960	146.160
Intereses por Pagar ROYAL Blu	<u>416</u>	-
Total	<u>8.163.436</u>	<u>7.904.345</u>

5.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre de 2018, se encuentran el valor de USD 5.900, el mismo que corresponde a una obligación con la Constructora San Jorge SA., no genera costo financiero, no presenta garantías y fecha de finalización.

6.- CAPITAL

Al 31 de Diciembre, el capital suscrito tiene un valor de USD 10.000; el mismo que está dividido en acciones con el valor nominal de USD. 1,00 cada una. Y está conformado de la siguiente manera:

	Capital	% de	Capital	% de
	2016	participación	2015	participación
Accionistas				
Patadri S.A.	1.000	10,00%	-	-
Sucesión Indivisa Eljuri Antón Jorge E.	1.000	10,00%	2.000	20,00%
Eljuri Antón Gladys Mary	2.000	20,00%	2.000	20,00%
Eljuri Antón Henry	2.000	20,00%	2.000	20,00%
Eljuri Antón Juan Gabriel	2.000	20,00%	2.000	20,00%
Eljuri Antón Olguita María Eulalia	<u>2.000</u>	<u>20,00%</u>	<u>2.000</u>	<u>20,00%</u>
Total	<u>10.000</u>	<u>100,00%</u>	<u>10.000</u>	<u>100,00%</u>

7.- RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de Diciembre, se encuentra de la siguiente manera:

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ganancias acumuladas	6	6
(-) Pérdidas Acumuladas	<u>(828.388)</u>	<u>(500.999)</u>
Total	<u>(828.382)</u>	<u>(500.993)</u>

8.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de Diciembre se presentan los siguientes gastos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	1.908	1.150
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	7.289	11.540
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	50	50
Impuestos, contribuciones y otros	5.900	30.498
Suministros y materiales	-	16
Otros gastos	<u>26.056</u>	<u>50.665</u>
Total	<u>41.204</u>	<u>93.919</u>

9.- GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre se presentan los siguientes gastos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros gastos financieros	15	36
Intereses con instituciones financieras del exterior	<u>234.136</u>	<u>233.720</u>
Total	<u>234.151</u>	<u>233.756</u>

10.- IMPUESTO A LAS GANANCIAS

En el período 2018, la Compañía registra utilidades, sin embargo no tiene obligaciones patronales por no tener trabajadores, motivo por el cual no procede al reparto del 15% de utilidades. El impuesto a la renta lo establece según lo requiere la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

IMPUESTO A LA RENTA

Mediante Resolución SRI N° NAC-DGERCGC15-00003218, el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispone que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias del año 2018, cuyo plazo de presentación es hasta el mes de Julio del 2019, todos los sujetos pasivos a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a contenidos, especificaciones y requerimientos establecidos por el SRI.

A la fecha de emisión del presente informe, el SRI aún no ha emitido los anexos y modelos del informe para el período 2018.

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****11.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de Diciembre del año 2018, La Compañía no identifica las transacciones con sus partes relacionadas.

12.- CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN

Según resolución de La Superintendencia de Compañías No. SCVS-DSC-2018-0041 publicada en el Registro Oficial, Segundo Suplemento N° 396, de Diciembre 28 de 2018 resuelve “Expedir las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos”, el mismo que contiene 51 artículos, entre ellos en el artículo 5 expone:

“Art. 5.- Los procedimientos de prevención para el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, que adopte el sujeto obligado, deben permitir:

5.1 Identificar al cliente, conocer y verificar su información con el objeto de establecer el perfil, y determinar si el volumen de operaciones guardan relación con la información que haya proporcionado.

5.2 Identificar al colaborador, verificar su información y establecer un perfil, en base a su patrimonio declarado, para determinar si sus ingresos guardan relación con la información entregada.

5.3 Identificar a sus socios/accionistas, verificar su información y establecer un perfil, en base a sus patrimonios declarados, para determinar si su información financiera guarda relación con las inversiones realizadas en la compañía.

5.4 Identificar al proveedor y verificar su información.

5.5 Identificar al corresponsal y verificar su información.

5.6 Detectar operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas para reportarlas oportunamente y con los sustentos del caso a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

5.7 Enviar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico los reportes previstos por Ley, conforme con los lineamientos emitidos por dicha institución para el efecto.

5.8 Establecer los mecanismos que utilizará la compañía para conservar la información generada por el cumplimiento a la presente norma, así como identificar a los responsables de mantenerla.

5.9 Atender los requerimientos de información formulados por autoridades competentes”.

Al 31 de Diciembre de 2018, La Compañía está en proceso de implementación de los controles establecidos.

13.- REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-11, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros a Diciembre 31 del 2018.

Cumplimiento de medidas correctivas de parte de entidades gubernamentales de control externo.- Durante el período de auditoría no han existido recomendaciones de los organismos de control externo que ameritan un seguimiento de auditoría externa.

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Comunicación de deficiencias en el control interno.- Durante el período de auditoría hemos emitido recomendaciones, las mismas que se encuentran en proceso de implementación por parte de la administración.

Eventos posteriores.- La administración de La Compañía considera que entre Diciembre 31 del 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y 22 de Abril del 2019 (fecha de culminación de la auditoría) no han existido hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros a la fecha de cierre que requieran ajustes o revelaciones.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para La Compañía, por tal razón no están reveladas.
