

# ASESORES EMPRESARIALES

DIRECCIÓN: Isla Española N43-30 y Río Cofanes Edf. Isla Española 2do Piso  
TELÉFONO: (02) 2272-294 / 2 442 783

CORREO ELECTRÓNICO: [egasdaza@netllife.ec](mailto:egasdaza@netllife.ec)  
PÁGINA WEB: [www.egasdaza.com](http://www.egasdaza.com)

QUITO - ECUADOR

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.018  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."**

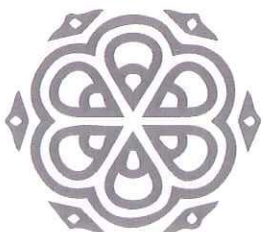


EGASDAZA  
& ASOCIADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2018

**"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."**

| Contenido                                               | Páginas Nº |
|---------------------------------------------------------|------------|
| - Informe de los Auditores Independientes               | 1-3        |
| - Estado de Situación Financiera                        | 4          |
| - Estado de Resultados Integral                         | 5          |
| - Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas | 6          |
| - Estado de Flujo de Efectivo                           | 7-8        |
| - Notas a los Estados Financieros                       | 9-29       |



# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.018

A LOS SEÑORES DIRECTORES Y ACCIONISTAS DE  
"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."

Informe sobre los estados financieros

## Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de "INMOBILIARIA FORTROCK S.A.", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2.018 y los correspondientes Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, y de Flujos del Efectivo, por el año terminado a esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

2. En nuestra opinión los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de "INMOBILIARIA FORTROCK S.A." al 31 de diciembre de 2.018, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF'S emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

## Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Dichas normas requieren que seamos independientes de "INMOBILIARIA FORTROCK S.A." de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

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

# ASESORES EMPRESARIALES

DIRECCIÓN: Isla Española N43-30 y Río Coñanes Edif. Isla Española 2do Piso  
TELÉFONO: (02) 2272-294 / 2 442 783  
CORREO ELECTRÓNICO: egasdaza@netlife.ec  
PÁGINA WEB: www.egasdaza.com

QUITO - ECUADOR

## **Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

4. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de incorrección material, debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y realizando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

La Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con su funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa que hacerlo.

Los encargados de la Dirección de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

## **Responsabilidad del auditor**

5. Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2.018 están libres de incorrección material, fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

#### **Informe sobre otros requisitos legales y normativos**

6. Nuestra opinión sobre el informe de cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2.018, se emite por separado.

De acuerdo con la Resolución SRI No. NAC - D GERCGC 15 - 00003218 del 06 julio de 2.018, dicho informe será presentado de acuerdo al noveno dígito del RUC en el mes de julio 2.019, previa la elaboración por "INMOBILIARIA FORTROCK S.A." de los anexos requeridos, mismos que serán objeto de revisión por Auditoría Externa.

SC - RNAE N° 053  
Abril, 25 de 2.019  
Quito - Ecuador

C.P.A. Jaime F. Egas Daza  
Gerente Auditoría (Socio)  
Registro N° 3511

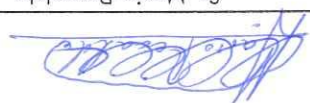
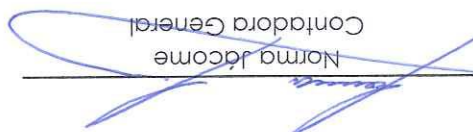


**"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.018-2.017**  
**(Expresado en U.S. Dólares)**

| Notas | 31/dic./2018 | 31/dic./2017 |
|-------|--------------|--------------|
|-------|--------------|--------------|

|                                    |      |                     |
|------------------------------------|------|---------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                     |      |                     |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>          |      |                     |
| Efectivo y Equivalentes Efectivo   | (3)  | 3.974,88            |
| Cuentas por Cobrar Comerciales     | (4)  | 45.588,68           |
| Otras Cuentas por Cobrar           | (5)  | 52.967,54           |
| Activo Impuesto Corriente          | (10) | 23.012,64           |
| Inventarios                        | (6)  | 252.622,96          |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>    |      | <b>378.166,70</b>   |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>       |      |                     |
| Propiedades, Planta y Equipo       | (7)  | 63.022,33           |
| Otros Activos No Corrientes        | (8)  | 1.739.396,02        |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b> |      | <b>1.802.418,35</b> |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>               |      | <b>2.180.585,05</b> |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>        |      |                     |
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>          |      |                     |
| Sobregiros Bancarios               | -    | -                   |
| Préstamos Bancarios                | -    | -                   |
| Cuentas por Pagar Comerciales      | (9)  | 87.589,24           |
| Pasivo Impuesto Corriente          | (10) | 19.356,18           |
| ISS por Pagar                      | (11) | 19.330,28           |
| Beneficios Sociales                | (12) | 20.776,14           |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>    |      | <b>147.051,84</b>   |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>       |      |                     |
| Provisiones por Pagar              | (13) | 24.774,70           |
| Pasivo Largo Plazo                 | (14) | 232.589,99          |
| Cuentas por Pagar Largo Plazo      | (15) | 1.070.162,70        |
| Otros Acreedores Largo Plazo       | (16) | 14.000,00           |
| <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b> |      | <b>1.341.527,39</b> |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>               |      | <b>1.488.579,23</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                  |      |                     |
| Capital Social                     | (17) | 188.800,00          |
| Reserva Legal                      | (17) | 3.843,91            |
| Otras Reservas                     | (17) | 216.373,60          |
| Otros Resultados Integrales        | (17) | 30.779,25           |
| Resultados Acumulados              | (17) | 246.446,30          |
| Resultado del Ejercicio            | (17) | 5.762,76            |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>            |      | <b>692.005,82</b>   |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>   |      | <b>2.180.585,05</b> |

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 188.800,00          | 188.800,00          |
| 400,00              | 3.843,91            |
| 212.929,69          | 216.373,60          |
| 23.065,00           | 30.779,25           |
| 138.653,13          | 246.446,30          |
| 34.439,09           | 5.762,76            |
| <b>598.286,91</b>   | <b>692.005,82</b>   |
| <b>2.209.871,68</b> | <b>2.180.585,05</b> |

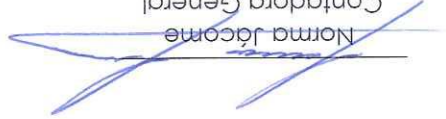
|                                                                                                                            |                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Sr. Mario Recalde<br>Gerente General | <br>Norma Jacome<br>Contadora General |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los Estados Financieros

**"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.018-2.017**  
 (Expresado en U.S. Dólares)

|                                              | Notas | 31/dic./2018    | 31/dic./2017     |
|----------------------------------------------|-------|-----------------|------------------|
| <b>INGRESOS</b>                              |       |                 |                  |
| <b>INGRESOS OPERACIONALES</b>                | (16)  |                 |                  |
| Ventas Proyectos                             |       | 922,590,00      | 1,274,200,00     |
| Servicios de Construcción                    |       | 178,321,51      | 383,090,00       |
| Otros Ingresos                               |       | 24,646,35       | 63,043,27        |
| <b>(-) COSTO DE VENTAS</b>                   |       |                 |                  |
| Costo de Ventas                              |       | -804,896,64     | -947,416,52      |
| <b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>              |       | 320,661,22      | 772,916,75       |
| <b>(-) GASTOS OPERACIONALES</b>              | (14)  |                 |                  |
| Gastos de Personal                           |       | -233,394,86     | -344,639,92      |
| Depreciaciones                               |       | -10,622,88      | -10,622,81       |
| Otros Gastos                                 |       | -170,316,50     | -350,267,94      |
| <b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>                  |       | -93,673,02      | 67,386,08        |
| <b>(+) INGRESOS NO OPERACIONALES</b>         | (13)  |                 |                  |
| Otros Ingresos                               |       | 117,721,48      | 15,274,39        |
| <b>(-) GASTOS NO OPERACIONALES</b>           | (14)  |                 |                  |
| Gastos Financieros                           |       | -4,917,46       | -8,621,68        |
| Utilidad antes del cálculo 15% Partic. Trab. |       | 19,131,00       | 74,038,79        |
| e Impuesto a la Renta                        |       |                 |                  |
| (-) 15% Participación Trabajadores           |       | -2,869,65       | -11,105,82       |
| (-) Impuesto a la Renta                      |       | -10,498,59      | -28,493,88       |
| <b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>           |       | <b>5,762,76</b> | <b>34,439,09</b> |

  
 Sr. Mario Recalde  
 Gerente General

  
 Norma Jacome  
 Contadora General

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los Estados Financieros

**"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.018-2.017**  
**(Expresado en U.S. Dólares)**

| FECHA     | DETALLE                                                                                       | Capital Social            | Reserva Legal   | Otros Reservas    | Otros Resultados Integrales | Resultados Acumulados | Resultado del Ejercicio | Total Patrimonio  |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| 31-ene-17 | Saldo al 31 de diciembre de 2.016                                                             | 800,00                    | 400,00          | 201.375,38        | 7.968,00                    | 296.359,51            | 115.543,13              | 622.446,02        |
| 27-abr-17 | Transf. Pérdida del Ejercicio 2016 a Result. Acumulados                                       |                           |                 |                   |                             | 115.543,13            | -115.543,13             | -                 |
| 30-abr-17 | Aumento de capital                                                                            | 188.000,00                |                 |                   |                             | -188.000,00           |                         | -                 |
| 30-abr-17 | Transferencia a Cuentas por Pagar Accionistas                                                 |                           |                 |                   |                             | -80.241,90            |                         | -80.241,90        |
| 30-abr-17 | Registro de Reserva Facultativa 2016                                                          |                           |                 | 11.554,31         |                             | -11.554,31            |                         | -                 |
| 31-oct-17 | Transf. Acciones del Sr. Pool José Martínez Herrera a la Sra. María Cristina Martínez Recalde | -188.640,00<br>188.640,00 |                 |                   |                             |                       |                         |                   |
| 31-dic-17 | Ajuste Depreciación Propiedad, planta y equipo                                                |                           |                 |                   |                             | 6.546,70              |                         | 6.546,70          |
| 31-dic-17 | Reg. Provisión Jubilación Patronal y Descuento                                                |                           |                 |                   | 15.097,00                   |                       | 74.038,79               | 15.097,00         |
| 31-dic-17 | Utilidad 2017 antes Partic. Trabajadores e Impuestos a Renta                                  |                           |                 |                   |                             |                       | -11.105,82              | -11.105,82        |
|           | 15% Participación Trabajadores                                                                |                           |                 |                   |                             |                       | -28.493,88              | -28.493,88        |
|           | Impuesto a la Renta                                                                           |                           |                 |                   |                             |                       |                         |                   |
|           | Saldo al 31 de diciembre de 2.017                                                             | 188.800,00                | 400,00          | 212.929,69        | 23.065,00                   | 138.653,13            | 34.439,09               | 598.286,91        |
| 15-abr-18 | Transf. Utilidad del Ejercicio 2017 a Result. Acumulados                                      |                           |                 |                   |                             | 34.439,09             | -34.439,09              | -                 |
| 15-abr-18 | Reg. Reserva Legal 2017                                                                       |                           | 3.443,91        | 3.443,91          |                             | -6.887,82             |                         | -                 |
| 31-ago-18 | Reclasificación de Utilidades No Distribuidas Accionistas                                     |                           |                 |                   |                             | 80.241,90             |                         | 80.241,90         |
| 31-dic-18 | Registro Jubilación Patronal y Bonificación por Descuento (OR)                                |                           |                 |                   | 7.714,25                    |                       | 19.131,00               | 7.714,25          |
| 31-dic-18 | Utilidad Ejerc. 2.018 antes del 15% Partic. Trabaj. e Impto a la Renta.                       |                           |                 |                   |                             |                       | -2.869,65               | -2.869,65         |
|           | 15 % Participación Trabajadores                                                               |                           |                 |                   |                             |                       | -10.498,59              | -10.498,59        |
|           | Impuesto a la Renta                                                                           |                           |                 |                   |                             |                       |                         |                   |
|           | <b>SAIDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.018</b>                                                      | <b>188.800,00</b>         | <b>3.843,91</b> | <b>216.373,60</b> | <b>30.779,25</b>            | <b>246.446,30</b>     | <b>5.762,76</b>         | <b>692.005,82</b> |

Mario Recalde  
Gerente General

Norma Jacome  
Contadora General

# "INMOBILIARIA FORTROCK SA"

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.018 - 2.017

| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN                               |  | 31/dic./2018       | 31/dic./2017        |
|--------------------------------------------------------|--|--------------------|---------------------|
| Efectivo Recaudado de Clientes                         |  | 933.125,63         | 1.712.401,52        |
| Efectivo Pagado a Proveedores                          |  | -1.040.806,45      | 281.827,25          |
| Efectivo Pagado por Gastos Operacionales               |  | -170.316,50        | -350.267,94         |
| <b>Efectivo Generado por Operación</b>                 |  | <b>-277.997,32</b> | <b>1.643.960,83</b> |
| Efectivo Pagado Empleados                              |  | -452.949,88        | -596.784,32         |
| Efectivo por Impuestos                                 |  | -51.825,17         | -67.632,96          |
| Efectivo por Deudores Varios                           |  | 268.521,37         | -212.731,99         |
| Efectivo Pagado por Gastos No Operacionales            |  | -4.917,46          | -8.621,68           |
| Efectivo Recibido por Ingresos no Operacionales        |  | 117.721,48         | 15.274,39           |
| Activos No Corrientes                                  |  | -493.521,52        | -415.874,50         |
| <b>Flujo de Efec. Generado en activ. de Operación</b>  |  | <b>-894.968,50</b> | <b>357.589,77</b>   |
| ACTIVIDADES DE INVERSION                               |  |                    |                     |
| Anticipo Compra Terreno                                |  | -                  | 133.562,54          |
| Compra/ Venta Activos Fijos                            |  | -500,00            | -4.544,40           |
| <b>Flujo de Efec. Generado en activ. de Inversión</b>  |  | <b>-500,00</b>     | <b>129.018,14</b>   |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO                          |  |                    |                     |
| Por Obligaciones Bancarias C/P                         |  | -45.266,75         | 45.266,75           |
| Otros Pasivos Corrientes                               |  | -142.885,31        | 142.885,31          |
| Cuentas por Pagar L/P                                  |  | 1.070.162,70       | -734.518,73         |
| <b>Flujo de Efectivo Generado en activ. de financ.</b> |  | <b>882.010,64</b>  | <b>-546.366,67</b>  |
| AUMENTO/ DISMINUCIÓN EN EFECTIVO                       |  | -13.457,86         | -59.758,76          |
| Efectivo al inicio del año                             |  | 9.718,91           | 14.667,49           |
| <b>VALORES QUE NO REPRESENTAN EFECTIVO</b>             |  |                    |                     |
| Prov. 5% Part. TrabaJ. E Imp.Renta 2017 AJ. Ac Fijo    |  | -                  | 39.713,18           |
| Otros Resultados Integrales-AJ                         |  | 7.713,83           | 15.097,00           |
| <b>Efectivo al Final del año</b>                       |  | <b>3.974,88</b>    | <b>9.718,91</b>     |

Mario Recalde  
Gerente General

Norma Jdeome  
Contadora General

**"INMOBILIARIA FORTROCK SA"**  
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO PROVISTO POR ACTIV. OPERACIÓN  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.018 - 2.017

| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN             |                                            | 31/dic./2018       |             | 31/dic./2017      |             |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Utilidad Neta del Ejercicio          |                                            | 5.762,76           |             | 34.439,09         |             |
| PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO  |                                            |                    |             |                   |             |
| Depreciación Activo Fijo             |                                            | 10.622,88          |             | 10.622,81         |             |
| EFECTIVO GENERADO POR OPERACIÓN      |                                            | 16.385,64          |             | 45.061,90         |             |
| CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES    |                                            |                    |             |                   |             |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución Clientes              | -23.057,57         | -19.341,25  | -23.175,78        | -17.001,89  |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución Anticipo Proveedores  | 41.966,03          | -23.175,78  | -23.175,78        | -23.175,78  |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución Impuestos Anticipados | 4.996,12           | 17.001,89   | 17.001,89         | 17.001,89   |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución Deudores Varios       | 268.521,37         | -212.731,99 | -212.731,99       | -212.731,99 |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución Inventarios           | 214.515,71         | 603.340,22  | 603.340,22        | 603.340,22  |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución Activo No Corrientes  | -493.521,52        | -415.874,50 | -415.874,50       | -415.874,50 |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución Proveedores           | -682.835,82        | 520.914,61  | 520.914,61        | 520.914,61  |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución Beneficios Sociales   | -27.067,67         | -28.440,38  | -28.440,38        | -28.440,38  |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución IESS por Pagar        | -15.506,16         | 23.607,88   | 23.607,88         | 23.607,88   |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución Impuestos por Pagar   | -46.322,70         | -56.140,97  | -56.140,97        | -56.140,97  |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución Provisiones por Pagar | 910,70             | -7.844,00   | -7.844,00         | -7.844,00   |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución Proveedores L/P       | 15.422,03          | -98.197,36  | -98.197,36        | -98.197,36  |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución Acreedores L/P        | -                  | -2.000,00   | -2.000,00         | -2.000,00   |
| (-/+)                                | Aumento/ Disminución Anticipo Clientes     | -169.374,66        | 11.409,50   | 11.409,50         | 11.409,50   |
| FLUJO DE EFECTIVO GENERADO EN ACTIV. |                                            | <u>-894.968,50</u> |             | <u>357.589,77</u> |             |

  
 Mario Recalde  
 Gerente General

  
 Norma Jacome  
 Contadora General

## **"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.018**

### **1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

La Compañía fue constituida el 27 de septiembre de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre del 2004, protocolizada en la Notaría Vigésima Novena de la Ciudad de Quito - Ecuador. Su objeto social principal es: comprar, vender, arrendar, hipotecar, intermediar, comercializar y participar en cualquier tipo de proyecto inmobiliario.

En la ciudad San Francisco de Quito, capital de la República del Ecuador, hoy día martes siete de marzo del año 2017, ante la Dra. Ursula Ivanova Soldá Coello, Notaría Cuadragésima Cuarta del Cantón Quito, mediantemente escritura pública Número 2017-17-01-44-P00485 realizó Aumento de Capital de \$ 188.000,00 proveniente de las Utilidades no repartidas de los años dos mil doce y siguientes, además se realizó la Reforma de Estatutos. El nuevo Capital Social de la empresa asciende al valor de \$188.800. La mencionada Escritura se inscribió en el Registro Mercantil Trámite Número: 24305, repertorio: 18604, Número de inscripción 1745 con fecha 27 abril del 2017.

El 15 de noviembre de 2017 se realiza transferencia de 188.640 Acciones del Sr. Accionista Sr. Martínez Pool Mario por un valor de \$ 188.640 a favor de la Sra. Martínez Recalde María Cristina; registrada en la Superintendencia de Compañías con fecha 01 de diciembre de 2017.

El 13 de junio de 2018 se realizó la transferencia de 160 acciones del Accionista Diego Javier Martínez Herrera por el valor de cada acción de \$1,00 a favor de la Sra. Pilar Vidal Amargant; registrada en la Superintendencia de compañías el 22 de junio de 2.018.

**Tributariamente se identifica con el RUC # 1791958047001**

### **2. PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES**

A continuación, se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación de acuerdo a principios contables de aceptación general y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

**a) BASES DE PRESENTACION**

**Declaración de cumplimiento y bases de presentación y revelación**

Los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA FORTROCK S.A.** comprenden los estados de situación financiera, estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2.018 y 2.017 con sus respectivas notas. La información de los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) y refleja los estados contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense).

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; el cual generalmente se basa en el valor razonable.

**b) ACTIVOS FINANCIEROS**

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultado en los que no se consideraran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero. Los principales activos financieros con los que cuenta la Compañía son las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar e instrumentos financieros.

**Otros activos financieros.** - Representados en el estado de situación financiera por las inversiones mantenidas hasta su vencimiento. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera; caso contrario, se muestran como activos no corrientes.

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.** - Son activos financieros no derivados por pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado, menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una estimación para reducir su valor al de probable realización. Dicha estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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.

**Instrumentos financieros mantenidos hasta su vencimiento.** - Los instrumentos financieros no derivados con amortizaciones fijas o determinables y vencimiento definido, son clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la positiva intención y habilidad para mantener hasta la fecha de vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando el instrumento financiero sea desapropiado o se haya deteriorado, así como a través del proceso de amortización.

**Deterioro de activos financieros al costo amortizado.** - El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de estimación. Los cambios en el importe de la cuenta de estimación se reconocen en el estado de resultados.

**Baja de un activo financiero.** - Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando espiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o 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 cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

### c) PASIVOS FINANCIEROS

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Pasivos financieros medidos al costo amortizado.** - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**Cuentas por pagar comerciales, documentos y otras cuentas por pagar.** - Las cuentas por pagar comerciales, documentos 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.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

**Baja de un pasivo financiero.** - Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el origen y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

#### d) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, sin restricciones que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

#### e) ANTICIPOS

Están registrados a las fechas de desembolsos. Los anticipos a proveedores son liquidados cuando los bienes y servicios son recibidos.

## f) PARTES RELACIONADAS

### Reglamento de la Ley de régimen Tributario Interno

**Art. 4.- Partes relacionadas.** - Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la Ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, formará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

1. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de fondos propios en otra sociedad.
2. Las sociedades en las cuales los mismos socios, accionistas o sus cónyuges, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, participen directa o indirectamente en al menos el 25% del capital social o de los fondos propios o mantengan transacciones comerciales, presten servicios o estén en relación de dependencia.
3. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de los fondos propios en dos o más sociedades.
4. Cuando una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país. Para la consideración de partes relacionadas bajo este numeral, la Administración Tributaria deberá notificar al sujeto pasivo, el cual, de ser el caso, podrá demostrar que no existe relacionamiento por dirección, administración, control o capital.

Los contribuyentes que cumplan con los preceptos establecidos en esta norma estarán sujetos al régimen de precios de transferencia y deberán presentar los anexos, informes y demás documentación relativa a los precios de transferencia, en la forma establecida en este reglamento, sin necesidad de ser notificados por la Administración Tributaria.

Para establecer partes relacionadas cuando las transacciones realizadas entre éstas, no se ajusten al principio de plena competencia la Administración aplicará los métodos descritos en este reglamento.

## g) INVENTARIOS

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto de realización (VNR), el menor son valuados con el método del costo promedio ponderado.

Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición más los costos de importación. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para su venta.

#### **h) PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Se reconoce como propiedades, planta y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, producción, prestación del servicio o para arrendar a terceros y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo. El costo de las propiedades, planta y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad e instalación, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará, como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación cuando aplique.

Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, planta y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, maquinaria y equipos requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, maquinaria y equipo.

Los activos y pasivos por impuesto corriente son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

El impuesto a la renta por pagar se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable 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 de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobadas al final de cada período por Autoridad Tributaria.

## i) IMPUESTOS

De conformidad a la Aplicación de la NIIF 8 la empresa aplicó la NIC 8. (Equipo de Computación.

| Activos Depreciables |                            |                                           |
|----------------------|----------------------------|-------------------------------------------|
| Años                 | Porcentaje de Depreciación |                                           |
| 20                   | 5% anual                   | Inmuebles (excepto terrenos)              |
| 10                   | 10% anual                  | Instalaciones, maquinarias y herramientas |
| 5                    | 20% anual                  | Vehículos                                 |
| 3                    | 33% anual                  | Equipo de cómputo * y software            |
| 10                   | 10% anual                  | Muebles y Enseres y Equipos de oficina    |

La Depreciación de Activos Fijos es calculada sobre valores originales en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, según el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Art. 20 numeral 6.

## Método de depreciación y vida útil

Las ganancias no se clasifican como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

La fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período.

Las propiedades, planta y equipo pueden darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de instalaciones, maquinarias y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período.

- La provisión para impuesto a la renta se debe calcular en aplicación a lo determinado en el Art. 37 del reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno:

## **Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera**

Según Reg. Oficial #150 Segundo Suplemento del viernes 29 de diciembre de 2017 Art. 1 #7 sustitúyase en el Art. 37 de Ley de Régimen Tributario Interno:

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%.
- Cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición la tarifa impositiva es del 28%.
- Cuando la sociedad no informe al SRI sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares aplicará la tarifa del 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Antes era del 25 %, es decir, 3 puntos porcentuales más.

- Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, aplicará la tarifa del 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Antes 25 %, es decir, 3 puntos más.

Adicionalmente, informamos que se mantiene el beneficio para las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país. La reducción es de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido para las sociedades exportadoras habituales, del sector manufacturero, así como las que se dediquen a la producción de bienes que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo.

**Impuestos diferidos.** - Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente por todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros.

La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensación frente a la autoridad tributaria.

Inmobiliaria Fortrock S.A. tiene como política aplicar el impuesto diferido el momento que sucede el hecho.

#### j) CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Las cuentas por pagar corresponden a las obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se puede estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

#### k) BENEFICIOS A EMPLEADOS

##### Beneficios definidos

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período por un profesional independiente (actuario).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la Renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).

#### **Participación a Trabajadores**

De conformidad con las disposiciones legales, la compañía debe pagar a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio, antes de aplicar la conciliación tributaria.

#### **1) ANTICIPO CLIENTES**

Corresponden a los anticipos de clientes para la adquisición de viviendas de los proyectos que mantiene la Compañía.

#### **m) RECONOCIMIENTO DEL INGRESO**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

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

**n) COSTOS Y GASTOS**

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado su pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**o) COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Se presentan netos en resultados, los ingresos y gastos con origen en transacción que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago de pasivo de forma simultánea.

**p) CUMPLIMIENTO DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

De conformidad con la Resolución No. SCUS.DNPLA. 15.008 del 26 de mayo de 2015, la empresa cumple con la aplicación de las Normas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

### NOTA 3 .- EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo, se componen de lo siguiente:

|                  | 2018            | 2017            |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Cajas            | 200,00          | 200,00          |
| Bancos           | 3.774,88        | 9.518,91        |
|                  | <u>3.974,88</u> | <u>9.718,91</u> |
| <b>a) Bancos</b> |                 |                 |
| <b>Incluye:</b>  |                 |                 |

| Banco                       | Cta. Cte.    | Valor           |
|-----------------------------|--------------|-----------------|
| Produbanco- Grupo Promerica | 062XXXXXX008 | 513,05          |
| Coop. JEP                   | 40XXXXXX0301 | 68,60           |
| Banco Machala               | 120XXXXXX9-7 | 1.074,49        |
| Produbanco- Grupo Promerica | 20XXXXXX490  | 2.118,74        |
|                             |              | <u>3.774,88</u> |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían restricciones de uso sobre el saldo en cuenta corriente en banco local y no tienen restricciones sobre su uso.

### NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre, cuentas por cobrar comerciales, se componen de lo siguiente:

|                   | 2018         | 2017         |
|-------------------|--------------|--------------|
| Cientes Proyectos | 45.588,68    | 22.531,11    |
|                   | <u>2.018</u> | <u>2.017</u> |

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar se determina a partir de la emisión de las respectivas facturas, no están sujetas a descuentos por pronto pago, ni generan intereses y son recuperables en la moneda funcional de los estados financieros.

**NOTA 5 .- OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre, otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

|                             | 2.018            | 2.017             |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Anticipo Proveedores        | 50.056,50        | 92.022,53         |
| Otras Cuentas por Cobrar a) | 2.911,04         | 271.432,41        |
|                             | <u>52.967,54</u> | <u>363.454,94</u> |
|                             | <b>2.018</b>     | <b>2.017</b>      |

a) Otras Cuentas por Cobrar  
Incluye:

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Deisy Rengifo Oña             | 2.000,00        |
| Recalde Vidal María del Pilar | 589,13          |
| Varios por cobrar             | 321,91          |
|                               | <u>2.911,04</u> |

**NOTA 6 .- INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre, otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

|                                     | 2.018             | 2.017             |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inventario de Obras en Construcción | 252.622,96        | 467.138,67        |
|                                     | <u>252.622,96</u> | <u>467.138,67</u> |
|                                     | <b>2.018</b>      | <b>2.017</b>      |

**NOTA 7 .- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

El resumen de Propiedades, planta y equipo es el siguiente:

|                             | 2.018             | 2.017             |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Vehículos                   | 66.762,38         | 66.762,38         |
| Maq. Equipo e Instalaciones | 2.342,44          | 2.342,44          |
| Muebles y Enseres           | 23.722,99         | 23.722,99         |
| Software                    | 500,00            | -                 |
| Equipos de Computación      | 12.986,93         | 12.986,93         |
| (-) Depreciación Acumulada  | <u>-43.292,41</u> | <u>-32.669,95</u> |
|                             | <u>63.022,33</u>  | <u>73.144,79</u>  |
|                             | <b>2.018</b>      | <b>2.017</b>      |

NOTA 7.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (MOVIMIENTO)

| CUENTAS                    | SALDO AL<br>31/12/2017 | AUMENTOS      | DISMINUCIÓN | TRANSFERENC.<br>Y AJUSTES | DEPRECIACIÓN<br>2018 | SALDO AL<br>31/12/2018 |
|----------------------------|------------------------|---------------|-------------|---------------------------|----------------------|------------------------|
| Vehículos                  | 66.762,38              |               |             |                           |                      | 66.762,38              |
| Maquinaria y Equipo        | 2.342,44               |               |             |                           |                      | 2.342,44               |
| Equipo de cómputo          | 12.986,93              |               |             |                           |                      | 12.986,93              |
| Muebles y Enseres          | 23.722,99              |               |             |                           |                      | 23.722,99              |
| Software                   | -                      | 500,00        |             |                           |                      | 500,00                 |
| (-) Depreciación Acumulada | -32.669,95             |               |             |                           | -10.622,46           | -43.292,41             |
| <b>TOTAL</b>               | <b>73.144,79</b>       | <b>500,00</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>                  | <b>-10.622,46</b>    | <b>63.022,33</b>       |

**NOTA 8 .- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre se compone de:

|                                |                     |      |                     |
|--------------------------------|---------------------|------|---------------------|
| Otros Activo L/P               | 270.177,17          | 2018 | 2017                |
| Anticipo Proveedores L/P       | 127.163,76          |      |                     |
| Terrenos                       | 628.961,17          |      |                     |
| Otras Prop. Inversión Terrenos | 713.093,92          |      |                     |
|                                | <u>1.739.396,02</u> |      | <u>1.245.874,50</u> |

**NOTA 9 .- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES**

Al 31 de diciembre cuentas por pagar comerciales se componen de lo siguiente:

|                     |                  |      |                   |
|---------------------|------------------|------|-------------------|
| Proveedores Locales | 55.146,94        | 2018 | 2017              |
| Acreedores Varios   | 32.442,30        |      |                   |
|                     | <u>87.589,24</u> |      | <u>770.425,06</u> |

**NOTA 10 .- IMPUESTOS**

Al 31 de diciembre, el resumen de activos y pasivos por impuesto corriente es como sigue:

|                                        |                  |      |                  |
|----------------------------------------|------------------|------|------------------|
| <b>Activos:</b>                        |                  |      |                  |
| Crédito Tributario IVA                 | 8.182,31         | 2018 | 2017             |
| Crédito Tributario Impuesto a la Renta | 14.830,33        |      |                  |
|                                        | <u>23.012,64</u> |      | <u>28.008,76</u> |
| <b>Pasivos:</b>                        |                  |      |                  |
| Impuesto a la Renta Compañía           | 10.498,59        |      |                  |
| Anticipo Impto Renta por Pagar         | 5.076,52         |      |                  |
| Impuesto a la Renta                    | 2.425,89         |      |                  |
| IVA por pagar                          | -                |      |                  |
| Retenciones IVA Compras por Pagar      | 807,36           |      |                  |
| Retenciones en la Fuente por Pagar     | 547,82           |      |                  |
|                                        | <u>19.356,18</u> |      | <u>65.678,88</u> |

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

|                                                            |              |              |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Utilidad (pérdida) antes de impuesto la renta              | 19.131,00    | 74.038,79    |
| (-) 15% participación Trabajadores                         | -2.869,65    | -11.105,82   |
| (-) Otras Rentas Exentas e Ing. No Objeto Imp. Renta       | -            | -            |
| (+) Gastos No Deducibles                                   | 25.733,03    | 66.584,66    |
| (+) Part. Trabaj. Atributable Ing. Exentos y No Imp. Renta | -            | -            |
| Utilidad (pérdida) gravable                                | 41.994,38    | 129.517,63   |
| Impuesto a la Renta Causado                                | 10.498,60    | 28.493,88    |
| Impuesto a la Renta Mínimo                                 | 18.902,78    | -            |
| Retenciones en la fuente del periodo                       | 3.589,35     | 7.661,80     |
| Anticipo Impuesto a la Renta                               | 11.240,98    | 20.346,95    |
| Impuesto a la Renta por Pagar                              | 4.072,45     | 485,13       |
|                                                            | <u>2.018</u> | <u>2.017</u> |

#### NOTA 11 .- IESS POR PAGAR

Al 31 de diciembre se compone de:

|                     |                  |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
| Aportes por Pagar   | 17.182,45        | 28.324,77        |
| Préstamos por Pagar | 1.264,02         | 5.832,33         |
| Fondo de Reserva    | 883,81           | 679,34           |
|                     | <u>19.330,28</u> | <u>34.836,44</u> |
|                     | <b>2.018</b>     | <b>2.017</b>     |

#### NOTA 12 .- BENEFICIOS SOCIALES

Las obligaciones sociales se detallan como sigue:

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Sueldos por Pagar              | 2.670,22         | 4.497,83         |
| Décimo Tercer Sueldo           | 11.758,53        | 11.112,80        |
| Décimo Cuarto Sueldo           | 1.925,41         | 2.133,75         |
| Vacaciones                     | 1.374,97         | 18.947,68        |
| 15% Participación Trabajadores | 2.869,65         | 11.105,82        |
| Descuentos por Multas          | 177,36           | 45,93            |
|                                | <u>20.776,14</u> | <u>47.843,81</u> |
|                                | <b>2.018</b>     | <b>2.017</b>     |

# NOTA 13 .- PROVISIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre se compone de:

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Jubilación Patronal         | 12.246,15    | 24.774,70    |
| Indemnización por Desahucio | 12.528,55    | 13.428,00    |
|                             | 10.436,00    | 23.864,00    |
|                             | <b>2.018</b> | <b>2.017</b> |

- **Jubilación Patronal.-** De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por 20 años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

- **Bonificación por Desahucio.-** De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Estas provisiones anualmente se llevan a los resultados del ejercicio y están sustentadas en el estudio actuarial realizado por un profesional independiente debidamente calificado por la autoridad competente.

Los movimientos de estas obligaciones son detalladas es el siguiente:

|                                    | Jubilac. Patronal | Desahucio |
|------------------------------------|-------------------|-----------|
| Saldo comienzo año                 | 10.436,00         | 13.428,00 |
| Costo Neto del Periodo             | 6.255,15          | 5.386,55  |
| Efectos de reduc. y liquid. antic. | -568,00           | -         |
| Beneficios pagados                 | -                 | -3.017,00 |
| Pérdida (Ganancia) reconocidas ORI | -3.877,00         | -3.269,00 |
| Saldo al 31 diciembre 2018         | 12.246,15         | 12.528,55 |

## NOTA 14 .- PASIVO LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre se compone de:

|                   |              |              |
|-------------------|--------------|--------------|
| Anticipo Clientes | 217.167,96   | 386.542,62   |
| Proveedores L/P   | 15.422,03    | -            |
|                   | 232.589,99   | 386.542,62   |
|                   | <b>2.018</b> | <b>2.017</b> |

**NOTA 15.-Cuentas por pagar a largo plazo**

Al 31 de diciembre se compone de:

|                                  |                     |                  |
|----------------------------------|---------------------|------------------|
| Imobiliaria Najapojua Cia. Ltda. | 721,402,26          | -                |
| Lote 9 Port Bou                  | 348,760,44          | -                |
| Ctas por pagar Accionistas       | -                   | 80,241,90        |
|                                  | <u>1,070,162,70</u> | <u>80,241,90</u> |
|                                  | <b>2.018</b>        | <b>2.017</b>     |

**NOTA 16.-OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre se compone de:

|                 |              |              |
|-----------------|--------------|--------------|
| Bonos Salamanca | 14,000,00    | 14,000,00    |
|                 | <u>2.018</u> | <u>2.017</u> |

**NOTA 17.- PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre se compone de:

|                            |    |                   |                   |
|----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Capital Social             | a) | 188,800,00        | 188,800,00        |
| Reserva Legal              | b) | 3,843,91          | 400,00            |
| Otras Reservas             | d) | 216,373,60        | 212,929,69        |
| Otro Resultados Integrales |    | 30,779,25         | 23,065,00         |
| Resultados Acumulados      |    | 246,446,30        | 138,653,13        |
| Resultado del Ejercicio    |    | 5,762,76          | 74,038,79         |
|                            |    | <u>692,005,82</u> | <u>637,886,61</u> |
|                            |    | <b>2.018</b>      | <b>2.017</b>      |

**a) Capital Social**

El capital suscrito y pagado asciende a \$188,800,00 representado por igual número de acciones de valor unitario de \$ 1,00. Según el siguiente detalle:

| <b>Accionistas</b>              | <b>Porcentaje</b> | <b>Valor</b>      |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Maria Cristina Martinez Recalde | 99,92%            | 188,640,00        |
| Vidal Amargant Pilar            | 0,08%             | 160,00            |
|                                 | <u>100,00%</u>    | <u>188,800,00</u> |

**b) Reserva Legal**

De conformidad con la Ley de Compañías, Art. 297, de la Utilidad Neta anual debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del Capital Suscrito.

Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**c) Otras Reservas**

Representa las reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, o utilizada para absorber pérdidas.

**d) Resultados Acumulados**

Comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los socios. Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio incluidos en este rubro, mantienen registros que permiten identificar su origen.

**NOTA 18 .- INGRESOS**

Los ingresos de actividades se componen de lo siguiente:

| Ingresos Operacionales               |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Ventas Proyecto Salamanca            | 751.600,00   | 1.049.200,00 |
| Ventas Proyecto Ushimana             | 170.990,00   | 225.000,00   |
| Ingreso por Minuta/Mutuo/ Gto Admin. | 24.646,35    | 63.043,27    |
| Otros Servicios Portbou              | 78.321,51    | 161.090,00   |
| Construcciones Proyecto Port Bou     | 100.000,00   | 222.000,00   |
| Subtotal                             | 1.125.557,86 | 1.720.333,27 |
|                                      | <b>2.018</b> | <b>2.017</b> |

## Otros Ingresos

|                                 |              |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Rendimientos Financieros        | 142,50       | 15,41        |
| Otros Ingresos No Operacionales | 15.131,89    | 117.706,07   |
| Subtotal                        | 15.274,39    | 117.721,48   |
| Total                           | 1.735.607,66 | 1.243.279,34 |

## NOTA 19 .- COSTO DE VENTAS

Los costos se componen como sigue:

|                                  |              |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Mano de Obra                     | -228.362,08  | -175.022,24  |
| Seguros                          | -21.627,51   | -15.870,25   |
| Impuesto, contribuciones y otros | -11.664,62   | -14.940,43   |
| Servicios Públicos               | -13.459,91   | -21.418,81   |
| Otros Costos de Ventas           | -672.302,40  | -577.644,91  |
| Subtotal                         | -947.416,52  | -804.896,64  |
|                                  | <b>2.017</b> | <b>2.018</b> |

## NOTA 20.- GASTOS

Al 31 de diciembre, los gastos se compone de:

|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gastos Operacionales              | -344.639,92        | -233.394,86        |
| Honorarios                        | -6.520,00          | -2.415,00          |
| Seguros                           | -275,56            | -650,90            |
| Suministros y Herramientas        | -3.210,24          | (4.056,15)         |
| Depreciaciones                    | -10.622,81         | -10.622,88         |
| Impuestos, Contribuciones y Otras | -28.543,78         | -7.338,40          |
| Transporte                        | -11.035,00         | -16.994,00         |
| Servicios Públicos                | -10.021,34         | -6.440,18          |
| Otros Gastos                      | -290.662,02        | -132.421,87        |
|                                   | <b>-705.530,67</b> | <b>-414.334,24</b> |
| Gastos No Operacionales           | -8.621,68          | -4.917,46          |
| Gastos Financieros                | -8.621,68          | -4.917,46          |
| Subtotal                          | -8.621,68          | -4.917,46          |
| Total                             | -714.152,35        | -419.251,70        |

# **NOTA 21 .- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre y la fecha de elaboración de este informe (22 de abril de 2.019) no ha ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.

| Resultado del Ejercicio            |                 |                  |
|------------------------------------|-----------------|------------------|
| Utilidad(Pérdida) antes Impuestos  | 19.131,00       | 74.038,79        |
| (-) 15% Participación Trabajadores | -2.869,65       | -11.105,82       |
| (-) Impuesto a la Renta Corriente  | -10.498,59      | -28.493,88       |
|                                    | <b>5.762,76</b> | <b>34.439,09</b> |