

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA **COINMOBIL S.A.**

INDICE

Informe del auditor independiente	2
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados Integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas Anexos	10

Estados Financieros

Por el año terminado en Diciembre 31, 2017
Con Informe de los Auditores Independientes

Informe de los Auditor Independiente

A los señores Accionistas de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A.
Quito, Ecuador

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultado integral, el estado de cambios de patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminando en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables importantes.

En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección de “Fundamentos de la Opinión Calificada” de mi informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminando en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión Calificada

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Mi responsabilidad de acuerdo con las dichas normas se describe más adelante en este informe en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Son independiente de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A. de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores 8IESBA por sus siglas en ingles) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporcionada una base suficiente y adecuada para mi opinión calificada de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en Relación con los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso del principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista de hacerlo.

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

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de mi auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría .NIA, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplique i juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

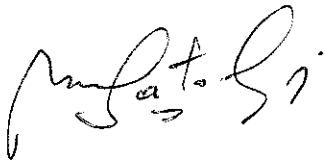
- Indique y valore los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error; diseñe y aplique procedimiento de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar 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.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.



- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, del principio contable del negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas relaciones en los estados financieros o, si dichas revaluaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunique a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Quito, 24 de abril de 2018



CPA. Dr. Humberto Latorre Jiménez
AUDITOR EXTERNO
SC-RNAE -378

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares)

ACTIVOS	NOTAS	2017	2016
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes del efectivo	6	6,502.79	235,859.74
Inventarios	7	1,729,273.24	2,093,194.45
Activos por impuestos corrientes	8	82,135.51	12,110.29
Total Activos Corrientes		1,817,911.54	2,341,164.48
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, Planta y equipo	9		
Equipo y maquinaria		91,067.41	91,067.41
Muebles y enseres		968.75	968.75
Vehiculos		161,440.72	161,440.72
Equipo de computación		3,008.03	3,008.03
(-) Depreciaciones		-239,626.23	-189,028.74
Total Propiedad Planta y equipo		16,858.68	67,456.17
TOTAL ACTIVOS		1,834,770.22	2,408,620.65

Ver notas en los Estados Financieros

Gerente General

Contador

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	1,657.06	2,035.28
Otras cuentas por Pagar	11	1,594,226.38	2,211,392.96
Total Pasivo Corriente		1,595,883.44	2,213,428.24
TOTAL PASIVO		<u>1,595,883.44</u>	<u>2,213,428.24</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Pagado	12	1,200.00	1,200.00
Utilidades o Perdida Ejercicios Anteriores		198,041.23	160,707.98
Total Patrimonio		199,241.23	161,907.98
RESULTADO		<u>39,645.55</u>	<u>33,284.43</u>
TOTAL PASIVOS, PATRIMONIO Y RESULTADO		<u>1,834,770.22</u>	<u>2,408,620.65</u>

Ver notas en los Estados Financieros

Gerente General

Contador

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE 2017
(Expresados en dólares)

INGRESOS	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS DE OPERACION		
Ventas Netas	1,057,147.53	717,212.58
TOTAL VENTAS NETAS	1,057,147.53	717,212.58
TOTAL INGRESOS DE OPERACIÓN	1,057,147.53	717,212.58
COSTO DE VENTAS		
COSTO DE VENTAS PRODUCCION		
Costo de ventas	720,750.10	557,931.98
TOTAL COSTOS DE PRODUCCION Y VENTA	720,750.10	557,931.98
TOTAL COSTOS DE VENTAS	720,750.10	557,931.98
TOTAL INGRESOS	336,397.43	159,280.60
EGRESOS	<u>2017</u>	<u>2016</u>
GASTOS		
GASTOS DE OPERACIÓN		
Gastos de Administración y Venta	274,192.44	109,076.34
Total Gastos Administración y Ventas	274,192.44	109,076.34
Total Gastos de Operación	274,192.44	109,076.34
TOTAL GASTOS	274,192.44	109,076.34
RESULTADO DEL PERIODO	62,204.99	50,204.26

Gerente General

Contador



CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo al inicio	1,200.00
SALDO AL FINAL DEL AÑO	1,200.00

UTILIDADES AÑOS ANTERIORES

Saldo al inicio	198,041.23
Movimiento	160,707.98
SALDO AL FINAL DEL AÑO	37,333.25

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social	1,200.00
Utilidades o Perdida Ejercicios Anteriores	198,041.23
Resultado del periodo	39,645.55

Patrimonio de los accionistas	238,886.78
--------------------------------------	-------------------

Ver notas a los estados financieros

Gerente General

Contador



CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares)

FLUJO DE CAJA DE OPERACIONES		
Utilidad o pérdida neta en el 2016	33,284.43	
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA		33,284.43
CAMBIO NETO EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Inventarios	363,921.21	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-378.22	
TOTAL		-323,648.81
CAJA NETA USADA PARA ACTIVIDADES DE OPERACION		-239,766.89
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Incremento de propiedad planta y equipo	0.00	
CAJA NETA USADA PARA ACTIVIDADES DE INVERSION		0.00
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Utilidades o Pérdida Ejercicios Anteriores	37,333.25	
Resultado del periodo 2015	-39,645.55	
TOTAL		-2,312.30
CAJA NETA USADA EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION		-242,079.19
AUMENTO (DISMINUCION) NETO DE CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA		471,436.14
Caja y Equivalente de caja al principio del año		6,502.79
CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA LA FINAL DE AÑO		235,859.74

Ver notas a los estados financieros

Gerente General

Contador

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. NOTA 1. IDENTIFICACION DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONOMICA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A., es una empresa constituida con fecha 03 de marzo de 2006, establecida en el Ecuador. El RUC es 1792024757001, y prestación de servicios que sean lícitos y permitidos por la ley ecuatoriana siendo estos: CONSTRUCCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS.

Su oficina matriz se encuentra ubicada en la Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: CUMBAYA Ciudadela: LA PRIMAVERA Barrio: LA PRIMAVERA Calle: AV. MIGUEL ANGEL Numero: S7-64 Intersección: S7C Conjunto: SAN NICOLAS Edificio: SAN NICOLAS Piso: 3 Oficina: B3 Referencia ubicación: URBANIZACION LA PRIMAVERA.

Sus actividades se desarrollan dentro del marco legal expedido por la Leyes societarias, tributaria, laboral y otras, sujetas bajo los organismos de control y registrada en la Superintendencia de Compañías bajo el expediente No. 155233.

La Compañía al 31 de diciembre de 2017 cuenta con 2 accionistas de acuerdo al siguiente detalle:

Nº	Identificación	Nombre	Capital	Acciones	Nacionalidad
1	600889984	LOZA CEVALLOS CESAR PATRICIO	1,080.00	90.00%	NACIONAL
2	1715566566	LOZA CEVALLOS ESTEBAN PATRICIO	120.00	10.00%	NACIONAL
TOTAL			1,200.00	100.00%	

2.- NOTA 2.- RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere NIIF1, estas políticas han sido diseñadas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Período contable.

Los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados de Resultados reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2017 y 2016; corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Bases para la preparación.

Los Estados Financieros de la empresa CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A. corresponden al período terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador.

La Compañía hace uso de las excepciones que permite la NIIF para PYMES en su sección 35 al preparar sus primeros estados financieros:

Valor razonable como costo atribuidos: La Compañía que adopta por primera vez la NIIF puede optar por medir una partida de propiedad de, planta y equipo, una propiedad de inversión o un activo intangible en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esta fecha.

Impuestos diferidos: No se requiere que una entidad que adopta por primera vez la NIIF reconozca, en la fecha de transición a la NIIF para PYMES, activos ni pasivos por impuestos diferidos relacionados por diferencias entre la base fiscal y el importe en libros de cualesquiera activos o pasivos, cuyo reconocimiento por impuestos diferidos conlleve un esfuerzo o costo desproporcionado.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, aunque modificado por la revalorización de los bienes de Propiedades, plantas y equipos.

2.3 Moneda funcional y de presentación:

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.



2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo:

La Compañía considera como efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los sobregiros de existir se clasificarían como obligaciones financieras en el pasivo corriente.

2.6 Inventarios:

Los inventarios, se valorizan a su costo promedio o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método precio promedio. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

La Compañía utilizará la misma fórmula del costo para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similares. En el caso de que la Empresa mantenga inventarios con una naturaleza o uso diferente, puede estar justificada la utilización de otra fórmula de costo.

La Compañía determinará los importes excluidos del costo de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del período en el que se incurren, los siguientes:

- Los costos de almacenamiento;
- Los costos de distribución;
- Los costos indirectos de la administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su ubicación actuales; y
- Los costos de venta.

La Compañía valoriza sus inventarios a su costo adquisición o al valor neto de realización el menor de los dos.

Al cierre de cada período se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas.

El costo de ventas se determina por el método promedio ponderado.

El Auditor no estuvo presente en la toma física de inventario.

2.7 Activos por impuestos corrientes:

El impuesto corriente, como cantidad a entregar (ya pagada o pendiente de pago), deriva directamente de la liquidación de los impuestos practicadas de acuerdo con las leyes fiscales.

2.8 Propiedades, Planta y Equipo:

Se denomina propiedades, planta y equipos a todos los bienes tangibles adquiridos por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizados como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la compañía mantenga el control de los mismos.

El costo original de las propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación.

La depreciación de las propiedades, planta y equipo se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil.

Al final de cada período anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de propiedad, planta y equipo.

Los activos nuevos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro, es decir, el Modelo del Costo.

Anualmente se revisará el importe en libros de sus propiedades, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocerlo, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 “Deterioro del valor de los Activos”.

Las pérdidas y ganancias que surjan en ventas o retiros de bienes de propiedades, planta y equipo se reconocen como resultados del periodo y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

La vida útil de uso para las propiedades, planta y equipo se ha estimado como sigue:

Locales	20	años
Vehículos	10	años
Equipos de Cómputo	3	años
Equipos de Oficina	10	años
Muebles y enseres	10	años
Maquinarias y otros equipos	10	años

Los elementos de propiedades, planta y equipo en curso se registran por su precio de coste. La depreciación de estos activos, comienza cuando los activos están en condiciones de uso.

A criterio de la Administración de la Compañía, las propiedades, planta y equipo, no existe evidencia de que la Compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento o restauración de su lugar actual.

2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable o su costo amortizado.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

2.10 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

La compañía considera cuentas por pagar y otras cuentas por pagar no corrientes a las deudas con los accionistas.

2.11 Impuesto a las ganancias.

El gasto por impuesto a la renta del periodo comprende al impuesto a la renta corriente, las tasas de impuesto a la renta corriente para los años 2017 y 2016 ascienden a 22%.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio. En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.12 Capital suscrito.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.13 Ingresos de Operación.



Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de bienes y servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuento, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b) 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.
- c) Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- d) El importe de los ingresos ordinarios y sus costos puedan medirse con fiabilidad;

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A.

2.14 Costos de venta de producción.

El costo de venta incluye todos aquellos rubros relacionados con los consumos de sus materiales que son directamente atribuibles al inventario.

2.15 Gastos de Operación.

Los gastos de administración, ventas y gestión se reconocen en el período por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas.

Corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, impuestos, tasas, contribuciones, depreciación de propiedad, muebles y equipos y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.



2.16 Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

2.17 Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

2.18 Estados de Flujos de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.19 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición.

3.- NOTA 3.- POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo.

La gerencia administrativa y financiera es la responsable monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua, la empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

3.2. Riesgo financiero.

- **Riesgo de liquidez.**

La Compañía, es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

La Compañía, realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, el entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

- **Riesgo de inflación.**

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

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

Año 2017	-0.27%
Año 2016	1.12%
Año 2015	3.38%.

3.3. Riesgo de tipo de cambio.

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

3.4. Riesgo crediticio.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que la recuperación de su cartera es alta, como consecuencia de contar con personal que se encarga de evaluar la capacidad de pago de sus clientes.

3.5. Riesgo de tasa de interés.

La Compañía no se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que las operaciones financieras han sido realizadas a una tasa de interés corporativa, las mismas que son substancialmente menores a las tasas de interés convencionales.



3.6. Riesgos operacionales.

- Riesgos de litigios

A la presente fecha CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A., no tiene litigios importantes fuera de los relacionados a cobranza de cierta cartera retrasada.

- Riesgos no asegurados

La empresa por su carácter comercial cuenta con todos sus activos debidamente asegurados, como todo negocio la Compañía puede correr el riesgo de paralización por diversas circunstancias, situación que no ha ocurrido desde su constitución en 2006.

- Riesgo país

La Compañía tiene presencia únicamente en el mercado nacional. En consecuencia, su negocio, condición financiera y resultados operacionales dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica.

Eventuales cambios adversos en tales condiciones podrían causar un efecto negativo en el negocio y resultados operacionales de la Compañía.

- Riesgo de los activos

Los activos fijos de edificación, infraestructura, instalación y equipamiento, más los riesgos de responsabilidad civil que ellos originan, se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en los negocios y resultados operacionales de la Compañía.

4.- NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.



Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

4.2. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.

- La vida útil y valor residual de los activos materiales e intangibles.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de Indemnizaciones por años de servicio.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

4.3. Estimación de valores razonables de existencias de productos terminados.



Las existencias se valorizan al menor entre; el costo de producción y el valor neto realizable.

Los costos de las existencias incluye; todos los costos derivados de la importación y otros costos incurridos en dicho proceso, los cuales son considerados como costo de ventas.

Todos los costos indirectos de Administración que no hayan contribuido a dar a la existencia su condición y ubicación actual como los costos de comercialización son reconocidos como gastos en el periodo en que se incurra.

5.- NOTA 5.- DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF.

La Compañía, en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías, ha realizado sus estados financieros en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sin un período de transición ya que la empresa se constituyó el 03 de marzo de 2006.

NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta incluye lo siguiente:

	DICIEMBRE 31	
	2017	2016
	USD (en dólares)	USD (en dólares)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	6,502.79	235,859.74
TOTAL	6,502.79	235,859.74

NOTA 7.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta incluye lo siguiente:

	DICIEMBRE 31	
	2017	2016
	USD (en dólares)	USD (en dólares)
Inventarios	1,729,273.24	2,093,194.45
TOTAL	1,729,273.24	2,093,194.45

NOTA 8.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta incluye lo siguiente:

	DICIEMBRE 31	
	2017	2016
	USD (en dólares)	USD (en dólares)
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO (IMPUESTO A LA RENTA	82,135.51	12,110.29
TOTAL	82,135.51	12,110.29

NOTA 9.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta incluye lo siguiente:

	DICIEMBRE 31	
	2017	2016
	USD (en dólares)	USD (en dólares)
Equipo y maquinaria	91,067.41	91,067.41
Muebles y enseres	968.75	968.75
Vehiculos	161,440.72	161,440.72
Equipo de computación	3,008.03	3,008.03
(-) Depreciaciones	-239,626.23	-189,028.74
TOTAL	16,858.68	67,456.17

NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta incluye lo siguiente:

	DICIEMBRE 31	
	2017	2016
	USD (en dólares)	USD (en dólares)
Proveedores Locales	1,657.06	2,035.28
TOTAL	1,657.06	2,035.28

NOTA 11.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta incluye lo siguiente:

	DICIEMBRE 31	
	2017	2016
	USD (en dólares)	USD (en dólares)
Otras cuentas por Pagar	1,594,226.38	2,211,392.96
TOTAL	1,594,226.38	2,211,392.96

Impuesto a la renta.

La provisión del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

El Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No.497-S de diciembre 30 de 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 de 2009, por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio de 2010) y por el Art. 51 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2017, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinaria o equipo nuevo que se utilice para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo. Para el caso de las instituciones financieras privadas podrán obtener dicha reducción de impuesto a la renta, siempre y cuando lo destinen al otorgamiento de créditos para el sector productivo, incluidos los pequeños y medianos productores (Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, Artículo 37).

Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, los silos, estructuras de invernadero, cuartos fríos.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía; mismo que deberá contener lo siguiente, según corresponda:

1. Maquinarias o equipos nuevos: Descripción del bien: año de fabricación, fecha y valor de adquisición, nombre del proveedor; y, explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.
2. Bienes relacionados con investigación y tecnología: Descripción del bien, indicando si es nuevo o usado, fecha y valor de adquisición, nombre del

proveedor; y, explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva, análisis detallado de los indicadores que se espera mejoren la productividad, generen diversificación productiva, e incrementen el empleo.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Además, establece la exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

El Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Agregado por la Disposición reformativa segunda, numeral. 2.2, de la Ley s/n, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010), consideró a las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción; así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado:

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios Logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y Software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

Pago Mínimo de Impuesto a la Renta

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del Impuesto a la Renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año del primer trienio al período fiscal 2010 cuando por caso fortuito o



fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto Impuesto a la Renta. La entidad no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales.

NOTA 12.- PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2017, el Patrimonio incluye lo siguiente:

	DICIEMBRE 31	
	2017	2016
	USD (en dólares)	USD (en dólares)
Capital Social	1,200.00	1,200.00
Resultados - Años anteriores	198,041.23	160,707.98
Resultado del Ejercicio	39,645.55	33,284.43
TOTAL	238,886.78	195,192.41

CAPITAL SUSCRITO

Está constituido al 31 de diciembre de 2017 por 1200 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación de valor nominal de un dólar cada una respectivamente.

a. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

La empresa no ha realizado el cálculo ni la contabilización de la Reserva.

NOTA 13.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A. Aplicará al contabilizar ingresos de actividades ordinarias procedentes de las siguientes transacciones y sucesos:

a) CONSTRUCCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS. *(Se detallan en la nota 1)*

Medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas que sean practicados.

Incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir por parte de la empresa, por su cuenta propia. Excluirá de los ingresos de actividades ordinarias todos los importes recibidos por cuenta de terceras partes tales como impuestos sobre las ventas, impuestos sobre productos o servicios o impuestos sobre el valor añadido.

La empresa reconocerá ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes cuando se satisfagan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. Se haya transferido al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes.
- b. No conserve ninguna participación en la gestión de forma continua en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retenga el control efectivo sobre los bienes vendidos.
- c. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- d. Sea probable que se obtenga los beneficios económicos asociados de la transacción.
- e. Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

La evaluación de cuándo ha transferido la empresa al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad requiere un examen de las circunstancias de la transacción. En la mayoría de los casos, la transferencia de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad coincidirá con la transferencia de la titularidad legal o el traspaso de la posesión al comprador. Este es el caso en la mayor parte de las ventas al por menor. En otros casos, la transferencia de los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad tendrá lugar en un momento diferente del de la transferencia de la titularidad legal o del traspaso de la posesión de los bienes.

La empresa no reconocerá ingresos de actividades ordinarias si conserva riesgos significativos inherentes a la propiedad. Ejemplos de situaciones en las que la compañía puede conservar riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, son:

- a) Cuando la empresa conserva una obligación por funcionamiento insatisfactorio, que no es cubierta por las condiciones normales de garantía.

- b) Cuando el cobro de ingresos de actividades ordinarias procedentes de una determinada venta está condicionado a la venta por parte del comprador de los bienes.
- c) Cuando los bienes se venden sujetos a instalación y ésta es una parte sustancial del contrato que no se ha completado todavía.
- d) Cuando el comprador tiene el derecho de rescindir la compra por una razón especificada en el contrato de venta, o a discreción exclusiva del comprador sin ningún motivo, y la compañía tiene incertidumbre acerca de la probabilidad de devolución.

Si la empresa conserva solo una parte insignificante de la propiedad, la transacción es una venta y la compañía reconocerá los ingresos de actividades ordinarias. Por ejemplo, un vendedor reconocerá los ingresos de actividades ordinarias cuando conserve la titularidad legal de los bienes con el único propósito de asegurar el cobro de la deuda. De forma similar, reconocerá los ingresos de actividades ordinarias cuando ofrezca una devolución si los bienes están defectuosos o si el cliente no está satisfecho por otros motivos, y pueda estimar con fiabilidad las devoluciones.

NOTA 14.- COSTO DE VENTAS

La prestación de servicios se medirá por los costos que suponga su producción. Estos costos consisten fundamentalmente en materiales consumidos, mano de obra y otros costos del personal directamente involucrado en la prestación del servicio, incluyendo personal de supervisión y otros costos indirectos atribuibles.

La mano de obra y los demás costos relacionados con las ventas, y con el personal de administración general, no se incluirán, pero se reconocerán como gastos en el periodo en el que se hayan incurrido. Los costos de los inventarios no incluirán márgenes de ganancia ni costos indirectos no atribuibles que, a menudo, se tienen en cuenta en los precios facturados por la prestación de servicios.

NOTA 15.- GASTOS

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que en el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como un activo. Así mismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

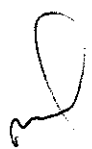


NOTA 16.- CONTIGENTES

De acuerdo al análisis efectuado por la Administración de la Compañía, no se establecieron ajustes, por adopción e implementación de NIIF por estos conceptos al 31 de diciembre de 2017.

NOTA 17.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por el Representante Legal de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COINMOBIL S.A., en opinión del Representante Legal los estados financieros serán presentados sin modificaciones ante terceros.



Gerente General

Contador