

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.  
INFORME PROFESIONAL DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE  
DICIEMBRE, 31 DE 2018**

**ÍNDICE**

**Páginas No.**

|  |       |
|--|-------|
| Abreviaturas usadas                                | 1     |
| Opinión de los Auditores Independientes            | 2-4   |
| Estados de Situación Financiera                    | 5-6   |
| Estados de Resultados Integrales                   | 7     |
| Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas | 8     |
| Estados de Flujos de Efectivo                      | 9-10  |
| Notas a los estados Financieros                    | 11-25 |

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.  
INFORME PROFESIONAL DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE  
DICIEMBRE, 31 DE 2018**

**Abreviaturas usadas:**

|        |  |
|--------|--|
| USD \$ | Dólares de los Estados Unidos de América         |
| SRI    | Servicio de Rentas Internas                      |
| IVA    | Impuesto al Valor Agregado                       |
| RUC    | Registro Único de Contribuyentes                 |
| IESS   | Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social        |
| NIIF   | Normas Internacionales de Información Financiera |
| NIA    | Normas Internacionales de Auditoría              |

## **INFORME PROFESIONAL DE AUDITORIA INDEPENDIENTE**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA MENES HNOS. CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2018, que incluyen el estado de situación financiera, del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, las políticas contables significativas y otra información explicativa. En nuestra opinión los estados financieros, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales la situación financiera de INMOBILIARIA MENES HNOS. CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2018, su resultado integral, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### ***Fundamentos de Opinión con Salvedades***

- Al 31 de diciembre del 2018 el rubro total de la cuenta "prestamos socios" asciende a USD\$ 796.237, mismo que no se pudo constatar información anexa que permita determinar la composición de esta partida contable.
- Al 31 de diciembre del 2018, la compañía no realizó el registro de "gasto depreciación edificios". Según la NIC 16: Propiedades, planta y equipo, en su párrafo 58 menciona que "...Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos depreciables...", el posible impacto del no reconocimiento de este gasto depreciación para el año 2018, según sus políticas contables ascenderían aproximadamente a USD\$ 32.960.

### ***Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría.***

La información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría son Informe de la Gerencia, esta información es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y no es parte integrante de los estados financieros ni del informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

Con relación a nuestra auditoría, es nuestra responsabilidad leer dicha información distinta de los estados financieros cuando nos haya sido proporcionada, considerar si esta información contiene incongruencias o inconsistencias inmateriales en relación con los estados financieros. Si basándonos en nuestro trabajo concluimos que existe un error material en esta información tenemos la obligación de reportar esta información.

Según lo descrito en el párrafo anterior, hemos recibido esta información y en base al trabajo realizado, concluimos que no tenemos nada que reportar.

## **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

La administración 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 por sus siglas en inglés) y del diseño, implementación y mantenimiento del control interno necesarios para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la sociedad de continuar en operación, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista de hacerlo.

## **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores significativos debido a fraude o error. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia material cuando este exista. Los errores que pueden surgir en base a fraude o error y son considerados materiales sí, individualmente o en su conjunto influyen significativamente en las decisiones que toman los usuarios basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo durante todo el examen de auditoría y aplicamos pruebas y procedimientos selectivos con la finalidad de:

- Identificar y evaluar los riesgos materiales en los estados financieros debido a fraude o error, por lo que diseñamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos una evidencia suficiente para proporcionar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material por error, ya que el fraude puede implicar omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtener conocimiento del control interno relevante para la preparación, de los estados financieros por la entidad, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluar si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la información revelada por la administración de la compañía son razonables.

- Concluir sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y basados en la evidencia de auditoría obtenida, determinar si existe o no una incertidumbre material relacionadas con la capacidad de la compañía de mantener el negocio en marcha

**Informe sobre otros requerimientos legales**

Respecto de las obligaciones con la administración tributaria, la empresa cumple oportuna y adecuadamente con todas ellas.

El artículo 28 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno obliga a los auditores externos a opinar expresamente en el informe de auditoría sobre la razonabilidad del deterioro de los activos financieros de la sociedad auditada. Al respecto informamos que los saldos al 31 de diciembre de 2018, que la compañía mantiene en cuentas por cobrar comerciales es por US\$ 3.200,00, y un deterioro acumulado de USD\$ 0,00 que son razonables.

**ADVANCEAUDIT Auditoría y Contabilidad C.L.**  
**SCVS-RNAE-1152**

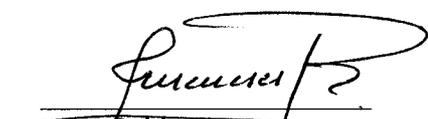


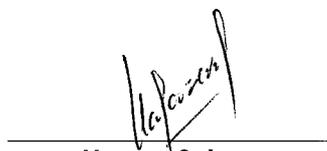
**José Luis Torres Rivera**  
**Gerente General**

Quito, DM, 30 de noviembre del 2019

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

| <b>ACTIVO</b>                      | <u>Nota</u> | <u>2018</u>                  | <u>2017</u>                  |
|------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Activo corriente</b>            |             |                              |                              |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 9           | 2.705                        | 5.876                        |
| Activos Financieros                | 10          | 3.200                        | 1.282                        |
| Activos por impuestos corrientes   | 11          | 15.907                       | 11.077                       |
| <b>Total activo corriente</b>      |             | <u><b>21.812</b></u>         | <u><b>18.235</b></u>         |
| <b>Activo no corriente</b>         |             |                              |                              |
| Propiedades y equipos              | 12          | 799.317                      | 797.647                      |
| <b>Total activo no corriente</b>   |             | <u><b>799.317</b></u>        | <u><b>797.647</b></u>        |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                |             | <u><u><b>821.129</b></u></u> | <u><u><b>815.882</b></u></u> |

  
 Pablo Meneses  
 Gerente General

  
 Marcos Salazar  
 Contador

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

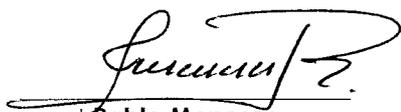
|  | <u>Nota</u> | <u>2018</u>           | <u>2017</u>           |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>PASIVO</b>                              |             |                       |                       |
| <b>Pasivo corriente</b>                    |             |                       |                       |
| Cuentas y documentos por pagar             | <b>13</b>   | 10.000                | 0                     |
| Obligaciones laborales                     | <b>14</b>   | 1.028                 | 419                   |
| Pasivos por impuestos corrientes           | <b>15</b>   | 1.872                 | 678                   |
| Otros pasivos corrientes                   |             | 501                   | 0                     |
| <b>Total pasivo corriente</b>              |             | <u><b>13.401</b></u>  | <u><b>1.097</b></u>   |
| <b>Pasivo no corriente</b>                 |             |                       |                       |
| Cuentas y documentos por pagar accionistas | <b>8</b>    | 796.237               | 806.050               |
| <b>Total pasivo no corriente</b>           |             | <u><b>796.237</b></u> | <u><b>806.050</b></u> |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                        |             | <u><b>809.638</b></u> | <u><b>807.147</b></u> |
| <b>PATRIMONIO</b>                          |             |                       |                       |
| Capital social                             | <b>16</b>   | 2.000                 | 2.000                 |
| Reservas                                   | <b>16</b>   | 6.735                 | 23.192                |
| Resultado del ejercicio                    | <b>16</b>   | 2.756                 | (16.457)              |
| <b>Total patrimonio</b>                    |             | <u><b>11.491</b></u>  | <u><b>8.735</b></u>   |
| <b>TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO</b>         |             | <u><b>821.129</b></u> | <u><b>815.882</b></u> |

  
 Pablo Meneses  
 Gerente General

  
 Marcos Salazar  
 Contador

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

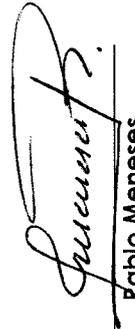
|  | <u>Nota</u> | <u>2018</u>   | <u>2017</u>     |
|--|-------------|---------------|-----------------|
| <b>INGRESOS</b>  |             |               |                 |
| Ingresos ordinarios  | 17          | 60.372        | 56.562          |
| <b>Utilidad bruta en ventas</b>                                  |             | <u>60.372</u> | <u>56.562</u>   |
| Gastos de administración   | 18          | 34.275        | 34.436          |
| Gastos de venta  | 19          | 21.437        | 38.583          |
| <b>Utilidad o pérdida antes de participación de trabajadores</b> |             | <u>4.660</u>  | <u>(16.457)</u> |
| Participación trabajadores de utilidades                         | 20          | 699           | 0               |
| <b>Utilidad antes del impuesto a la renta</b>                    |             | <u>3.961</u>  | <u>(16.457)</u> |
| Impuesto a la renta  | 20          | 1.205         | 0               |
| <b>Utilidad neta del ejercicio</b>                               |             | <u>2.756</u>  | <u>(16.457)</u> |

  
 Pablo Meneses  
 Gerente General

  
 Marcos Salazar  
 Contador

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

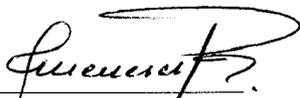
|   | Capital      | Reservas      | Utilidad o<br>pérdida del<br>ejercicio | Total         |
|---|--------------|---------------|--|---------------|
| Saldo al 01 de enero del 2017             | 2.000        | 9.813         | (20.286)                               | (8.473)       |
| Pérdida del ejercicio                     | 0            | 0             | (16.457)                               | (16.457)      |
| Ajustes a los resultados acumulados       | 0            | 0             | 20.286                                 | 20.286        |
| Destino de fondos propios a reserva legal | 0            | 13.380        | 0                                      | 13.380        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2017</b>  | <b>2.000</b> | <b>23.192</b> | <b>(16.457)</b>                        | <b>8.735</b>  |
| Pérdida del ejercicio                     | 0            | 0             | 2.756                                  | 2.756         |
| Ajustes a los resultados acumulados       | 0            | 0             | 16.457                                 | 16.457        |
| Destino de fondos propios a reserva legal | 0            | (16.457)      | 0                                      | (16.457)      |
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b>  | <b>2.000</b> | <b>6.735</b>  | <b>2.756</b>                           | <b>11.491</b> |

  
**Pablo Meneses**  
 Gerente General

  
**Marcos Salazar**  
 Contador

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

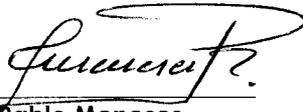
|  | <u>Diciembre 31,</u>  |                        |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | <u>2018</u>           | <u>2017</u>            |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>            |                       |                        |
| Efectivo recibido de clientes                                    | 70.372                | 56.562                 |
| Efectivo pagado a proveedores                                    | (61.678)              | (42.452)               |
| Impuestos a las ganancias  | (11)                  |                        |
| <b>Total flujos de efectivo en actividades de operación</b>      | <b><u>8.683</u></b>   | <b><u>14.110</u></b>   |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>            |                       |                        |
| Adquisiciones de propiedad, planta y equipo                      | (2.040)               | (19.559)               |
| <b>Total flujos de efectivo en actividades de inversión</b>      | <b><u>(2.040)</u></b> | <b><u>(19.559)</u></b> |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>        |                       |                        |
| Financiación por préstamos a largo plazo                         | (9.813)               | (28.938)               |
| Otros egresos  |                       | 33.665                 |
| <b>Total flujos de efectivo en actividades de financiamiento</b> | <b><u>(9.813)</u></b> | <b><u>4.727</u></b>    |
| <b>EFFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>                 | <b><u>(3.170)</u></b> | <b><u>(722)</u></b>    |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO       | 5.876                 | 6.598                  |
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b> | <b><u>2.706</u></b>   | <b><u>5.876</u></b>    |

  
 Pablo Meneses  
 Gerente General

  
 Marcos Salazar  
 Contador

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**  
**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

|   | <u>Diciembre 31,</u> |                 |
|---|----------------------|-----------------|
|   | <u>2018</u>          | <u>2017</u>     |
| <b>Ganancia (pérdida) antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta</b> | <b>2.756</b>         | <b>(16.457)</b> |
| <b>Ajuste por partidas distintas al efectivo:</b>                           |                      |                 |
| Ajustes por gasto de depreciación   | 371                  | 24495           |
| Ajustes por gasto por impuesto a la renta                                   | 1.205                |                 |
| Ajustes por gasto por participación trabajadores                            | 699                  |                 |
| <b>Ganancia (pérdida conciliada)</b>  | <b>5.031</b>         | <b>8.038</b>    |
| <b>Cambios en activos y pasivos</b>   |                      |                 |
| (Aumento) disminución en cuentas por cobrar clientes                        | (1.918)              | (1.282)         |
| (Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar                           | (4.830)              | 7.005           |
| Aumento (disminución) en cuentas por pagar comerciales                      | 501                  |                 |
| Aumento (disminución) en beneficios empleados                               | (90)                 | 348             |
| Aumento (disminución) en anticipos de clientes                              | 10.000               |                 |
| Aumento (disminución) en otros pasivos                                      | (11)                 |                 |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>              | <b>8.683</b>         | <b>14.110</b>   |

  
 Pablo Meneses  
 Gerente General

  
 Marcos Salazar  
 Contador

## **1. Organización y operaciones**

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Quito – Ecuador el 7 de febrero del 2006, e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de abril del 2006. La principal actividad de la compañía es la compra y venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles. Su domicilio es: Pasaje El Jardín E10-06 y Av. 6 de Diciembre.

## **2. Bases de preparación y presentación de estados financieros**

### **a) Declaración de cumplimiento:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PyMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre del 2018, así como los requerimiento y resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

### **b) Bases de medición:**

Los estados financieros de INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA., han sido preparados sobre la base al costo histórico a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía.

### **c) Moneda funcional y de presentación:**

Los estados financieros se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de presentación de la compañía.

## **3. Responsabilidad de la información y estados financieros**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA., que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para PyMES.

A pesar de que las estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

#### **4. Resumen de las políticas contables significativas**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes.

##### **a) Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El efectivo y equivalentes de efectivo que se presenta en el estado de situación financiera, incluye el efectivo de bancos que se presentan a su valor nominal y no tiene restricciones sobre su disponibilidad.

##### **b) Instrumentos financieros:**

###### **i. Activos Financieros**

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el cliente (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

###### **Provisión cuentas incobrables y deterioro**

La Compañía determina una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

###### **ii. Pasivos financieros**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente 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.

###### **Cuentas por pagar comerciales 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.

**c) Activos por impuestos corrientes**

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario (IVA). Estos se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

**d) Propiedades y equipos**

- **Reconocimiento y medición**

Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

- **Costos posteriores**

Para las partidas de propiedades y equipos, la compañía después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las partidas de deterioro del valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

- **Depreciaciones**

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método e línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva por ser considerado un cambio en estimación contable.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| <b>Rubros</b>       | <b>Años de vida útil estimada</b> |
|---------------------|-----------------------------------|
| Edificios           | 20                                |
| Maquinaria y Equipo | 10                                |

**e) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar relacionadas**

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito) o en su defecto

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

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

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

---

con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

**f) Préstamos de accionistas**

En este grupo contable se registran los préstamos con accionistas / socios. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con los accionistas / socios (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

**g) Obligaciones laborales**

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

**h) Otros pasivos corrientes**

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de acreedores relacionados y no relacionados adquiridos en actividades distintas al curso normal de negocio. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal menos las pérdidas por deterioro del valor.

Para las otras cuentas y documentos por cobrar de largo plazo su medición inicial es por su valor nominal y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva menos las pérdidas por deterioro del valor.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el acreedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

**i) Capital social**

Constituido por participaciones de USD\$ 1 cada una, las cuales son clasificadas como patrimonio.

**j) Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa el impuesto a la renta por pagar. El impuesto corriente que se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año.

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

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

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

---

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 a la renta se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**k) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos corresponden, principalmente, del arrendamiento de los bienes inmuebles de la compañía.

**l) Reconocimiento Gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**m) Impuesto a la Renta**

El gasto de impuestos a la renta comprende el impuesto corriente y diferido. Se reconocen en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas de tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores. Los impuestos diferidos activo y pasivo son reconocidos sobre las diferencias temporarias entre el valor contable y las bases fiscales de activos y pasivos de los estados financieros.

**n) Participación de trabajadores en utilidades**

En cumplimiento con disposiciones del Código de Trabajo, la compañía reconoce un pasivo y gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa de 15% de las utilidades líquidas.

**o) Estados de flujos de efectivo**

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo, las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de financiamiento, aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

## **5. Determinación del Valor Razonable**

Las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren que se determinen el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

## **6. Administración del Riesgo Financieros**

- **Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado.

- **Riesgo de Interés**

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado.

- **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (cuentas por cobrar comerciales) y sus actividades financieras incluidos los saldos en bancos. La gerencia es responsable de gestionar el riesgo de crédito de sus clientes en base a las políticas, los procedimientos y los controles sobre la gestión del riesgo.

- **Riesgo de Liquidez**

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos. El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

- **Gestión del Capital**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que ésta mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas.

**7. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas:**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

**NIIF 16 "Arrendamientos":**

El 13 de enero de 2018, el IASB publicó una nueva norma, NIIF 18 "Arrendamientos". La nueva norma implicará que la mayoría de los arrendamientos sean presentados en el balance de los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilización para los arrendadores permanece mayoritariamente sin cambios y se retiene la distinción entre arrendamientos Operativos y financieros. NIIF 16 reemplaza NIC 17 "Arrendamientos" e interpretaciones relacionadas y es efectiva para períodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, se permite la aplicación anticipada, siempre que NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes" también sea aplicada.

**NIIF 17 "Contratos de Seguros":**

Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes. Lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.

**Modificaciones a la NIIF 9. "Modificación, reducción o liquidación del plan":**

La enmienda con relación a la reducción o liquidación del plan especifica cómo las compañías determinan los gastos de pensión cuando ocurren cambios en un plan de pensión de beneficio definido.

Cuando se produce un cambio en un plan (una enmienda, reducción o liquidación), la NIC 19 requiere que una empresa vuelva a medir su pasivo o activo por beneficios definidos netos.

Las modificaciones requieren que una empresa utilice los supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo actual del servicio y el interés neto para el resto del período de informe después del cambio al plan. Hasta ahora, la NIC 19 no especificaba cómo determinar estos gastos para el período posterior al cambio en el plan. Al requerir el uso de supuestos actualizados, se espera que las enmiendas proporcionen información útil a los usuarios de los estados financieros.

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

**8. Saldos con partes relacionadas**

Un detalle de los saldos con partes relacionadas es el siguiente:

**Activos**

|  | Diciembre, 31       |                 |
|--|---------------------|-----------------|
|  | <u>2018</u>         | <u>2017</u>     |
| Documentos y cuentas por cobrar socios | 3.200               | 0               |
| <b>Total</b>                           | <b><u>3.200</u></b> | <b><u>0</u></b> |

**Pasivos**

|                  | Diciembre, 31         |                       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | <u>2018</u>           | <u>2017</u>           |
| Prestamos socios | (i) 796.237           | 806.050               |
| <b>Total</b>     | <b><u>796.237</u></b> | <b><u>806.050</u></b> |

- (i) Los préstamos de los socios no generan intereses, el saldo en su totalidad pertenece al socio Jacinto Meneses.

**9. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo se conforma según el siguiente detalle:

|              | Diciembre, 31       |                     |
|--------------|---------------------|---------------------|
|              | <u>2018</u>         | <u>2017</u>         |
| Caja         | 158                 | 150                 |
| Bancos       | (i) 2.547           | 5.726               |
| <b>Total</b> | <b><u>2.705</u></b> | <b><u>5.876</u></b> |

- (i) Al 31 de diciembre del 2018, la compañía mantiene sus saldos en el Banco Produbanco.

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

**10. Activos financieros**

Los saldos de las cuentas que conforman los activos financieros, se presentan a continuación, según el siguiente detalle:

|  |     | Diciembre, 31       |                     |
|--|-----|---------------------|---------------------|
|  |     | <u>2018</u>         | <u>2017</u>         |
| Documentos y cuentas por cobrar clientes | (i) | 3.200               | 0                   |
| Documentos y cuentas por cobrar socios   |     | 0                   | 1.282               |
| <b>Total</b>                             |     | <b><u>3.200</u></b> | <b><u>1.282</u></b> |

(i) Al 31 de diciembre del 2018, la cartera es corriente y sus principales clientes son: Meneses e Hijos Cia. Ltda. y Fundación Educativa Etievan

**11. Activos por impuestos corrientes**

Los saldos de las cuentas que conforman los activos financieros, se presentan a continuación, según el siguiente detalle:

|  |  | Diciembre, 31        |                      |
|--|--|----------------------|----------------------|
|  |  | <u>2018</u>          | <u>2017</u>          |
| Crédito tributario impuesto a la renta |  | 15.907               | 11.077               |
| <b>Total</b>                           |  | <b><u>15.907</u></b> | <b><u>11.077</u></b> |

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

**12. Propiedades y equipos**

Los saldos de las cuentas que conforman las propiedades y equipos, se presentan a continuación, según el siguiente detalle:

|  | Diciembre, 31                |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | <u>2018</u>                  | <u>2017</u>                  |
| <b>Costo</b>                                 |                              |                              |
| Terrenos                                     | 384.820                      | 384.820                      |
| Edificios                                    | 659.203                      | 657.163                      |
| Maquinaria y equipos                         | 3.708                        | 3.708                        |
| <b>Total costo</b>                           | <u><b>1.047.731</b></u>      | <u><b>1.045.691</b></u>      |
| <b>Depreciación acumulada</b>                |                              |                              |
| Depreciación acumulada propiedades y equipos | 248.414                      | 248.043                      |
| <b>Total depreciación</b>                    | <u><b>248.414</b></u>        | <u><b>248.043</b></u>        |
| <b>Total</b>                                 | <u><u><b>799.317</b></u></u> | <u><u><b>797.647</b></u></u> |

Un movimiento de los rubros de las propiedades y equipos se presenta a continuación:

| Costo                                    | <u>Terrenos</u>       | <u>Edificios</u>      | <u>Maquinaria y equipos</u> | <u>Total</u>                 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2017        | 384.820               | 657.163               | 3.708                       | 1.045.691                    |
| Adiciones                                | 0                     | 2.040                 | 0                           | 2.040                        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b> | <u><b>384.820</b></u> | <u><b>659.203</b></u> | <u><b>3.708</b></u>         | <u><b>1.047.731</b></u>      |
| <b>Depreciación acumulada</b>            |                       |                       |                             |                              |
| Saldo al 31 de diciembre del 2017        | 0                     | 247.405               | 638                         | 248.043                      |
| Depreciaciones                           | 0                     | 0                     | 371                         | 371                          |
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b> | <u><b>0</b></u>       | <u><b>247.405</b></u> | <u><b>1.009</b></u>         | <u><b>248.414</b></u>        |
|  |                       |                       |                             | <u><u><b>799.317</b></u></u> |

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

**13. Documentos y cuentas por pagar**

A continuación se presenta un detalle de los documentos y cuentas por pagar:

|                 | Diciembre, 31 |             |
|-----------------|---------------|-------------|
|                 | <b>2018</b>   | <b>2017</b> |
| Otros anticipos | (i) 10.000    | 0           |
| <b>Total</b>    | <b>10.000</b> | <b>0</b>    |

- (i) La compañía al 31 de diciembre del 2018 vendió un activo fijo (terreno) ubicado en la Merced, por USD\$ 480.000, a los señores: Núñez Veloz Hugo Eduardo y Padilla Enríquez Indira Ximena, por lo que dichos señores entregan el anticipo mencionado en la nota de anticipos.

**14. Obligaciones laborales**

Los saldos de las cuentas que conforman las obligaciones laborales, se presentan a continuación, según el siguiente detalle:

|                                | Diciembre, 31 |             |
|--------------------------------|---------------|-------------|
|                                | <b>2018</b>   | <b>2017</b> |
| Seguridad social               | 329           | 419         |
| 15% participación trabajadores | (i) 699       | 0           |
| <b>Total</b>                   | <b>1.028</b>  | <b>419</b>  |

- (i) Ver nota de conciliación tributaria

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

**15. Pasivos por impuestos corrientes**

Los saldos de las cuentas que conforman los pasivos por impuestos corrientes, se presentan a continuación, según el siguiente detalle:

|                                | Diciembre, 31 |            |
|--------------------------------|---------------|------------|
|                                | 2018          | 2017       |
| Impuesto al valor agregado     | 488           | 513        |
| Retenciones en la fuente renta | 98            | 118        |
| Retenciones en la fuente IVA   | 81            | 46         |
| Impuesto a la renta            | (i) 1.205     | 0          |
| <b>Total</b>                   | <b>1.872</b>  | <b>678</b> |

(i) Ver nota de conciliación tributaria

**16. Patrimonio**

**Capital social**

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2018 es de USD\$ 2.000, se encuentra dividido en 2.000 acciones de USD\$ 1 cada una, de la siguiente manera:

| Socio                       | Aporte          | %           |
|-----------------------------|-----------------|-------------|
| Carlos J. Meneses Andrade   | 500,00          | 25%         |
| Pablo R. Meneses Huaypatin  | 500,00          | 25%         |
| Carlos P. Meneses Huaypatin | 500,00          | 25%         |
| Ana I. Meneses Huaypatin    | 500,00          | 25%         |
| <b>Total</b>                | <b>2.000,00</b> | <b>100%</b> |

**Reservas**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. Adicionalmente, los resultados acumulados se encuentran en esta cuenta. Al 31 de diciembre del 2018 el saldo de esta cuenta es de USD\$ 6.735

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.****Notas a los Estados Financieros****Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

**17. Ingresos ordinarios**

Los saldos de los ingresos ordinarios de la compañía son como sigue:

|                              |     | Diciembre, 31        |                      |
|------------------------------|-----|----------------------|----------------------|
|                              |     | <u>2018</u>          | <u>2017</u>          |
| Arriendo de bienes inmuebles | (i) | 60.372               | 56.562               |
| <b>Total</b>                 |     | <b><u>60.372</u></b> | <b><u>56.562</u></b> |

- (i) Ingresos provenientes de los arrendamientos de los bienes inmuebles pertenecientes a la compañía

**18. Gastos administrativos**

Los saldos de los gastos de administración se componen de la siguiente manera:

|   | Diciembre, 31        |                      |
|---|----------------------|----------------------|
|   | <u>2018</u>          | <u>2017</u>          |
| Sueldos y salarios                          | 13.100               | 9.000                |
| Beneficios sociales indemnizaciones         | 2.683                | 2.631                |
| Honorarios, comisiones a personas naturales | 11.088               | 4.600                |
| Impuestos contribuciones y otros            | 5.006                | 17.899               |
| Suministros escritorio aseo y limpieza      | 394                  | 89                   |
| Notarios registradores de la propiedad      | 1.596                | 217                  |
| Gastos no deducibles                        | 406                  | 0                    |
| <b>Total</b>                                | <b><u>34.275</u></b> | <b><u>34.436</u></b> |

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

**19. Gastos de ventas**

Los saldos de gastos de ventas se componen de la siguiente manera:

|                                     | Diciembre, 31 |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
|                                     | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
| Sueldos y salarios                  | 772           | 2.202         |
| Beneficios sociales indemnizaciones | 334           | 1.148         |
| Honorarios y comisiones             | 5.700         | 3.000         |
| Mantenimiento y reparaciones        | 1.553         | 2.761         |
| Arrendamientos                      | 4.000         | 0             |
| Promoción y publicidad              | 4.585         | 199           |
| Transporte                          | 10            | 0             |
| Gastos de gestión                   | 464           | 354           |
| Agua, energía, luz y comunicaciones | 2.538         | 3.608         |
| Depreciaciones                      | 371           | 24.495        |
| Gastos no deducibles                | 1.109         | 815           |
| <b>Total</b>                        | <b>21.437</b> | <b>38.583</b> |

**20. Conciliación tributaria**

El impuesto a la renta fue determinado como sigue:

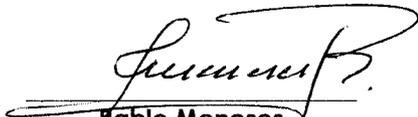
|  | Diciembre, 31   |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>2018</b>     | <b>2017</b>     |
|  | (USD\$)         |                 |
| Utilidad del ejercicio                             | 4.660           | (16.457)        |
| (-) 15% participación trabajadores                 | (699)           |                 |
| (+) Gastos no deducibles                           | 1.516           | 815             |
| <b>Utilidad gravable</b>                           | <b>5.477</b>    | <b>(15.642)</b> |
| <b>Total impuesto causado</b>                      | <b>1.205</b>    | -               |
| (-) Anticipo determinado                           | -               | -               |
| <b>Mayor entre anticipo e impuesto determinado</b> | <b>1.205</b>    | -               |
| Crédito tributario años anteriores                 | (11.077)        | (6.552)         |
| Retenciones en la fuente realizadas en el año      | (4.830)         | (4.525)         |
| <b>Total Impuesto</b>                              | <b>(14.702)</b> | <b>(11.077)</b> |

**21. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de este informe no han ocurrido eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

**22. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 20 de marzo del 2019 y serán presentados a los Socios y Directorio para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Administración, los estados financieros serán aprobados por el Directorio sin modificaciones.

  
Pablo Meneses  
Gerente General

  
Marcos Salazar  
Contador