
**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

INMOVEICA CÍA. LTDA.

Contenido

Informe del auditor independiente.....1

Estados financieros

estados de situación financiera.....1
estados de resultados integrales.....3
estados de evolución del patrimonio de los accionistas.....4
estados de flujos de efectivo.....5

Notas a los estados financieros

1. Información general.....7
2. Resumen de las políticas contables significativas.....7
3. Estimaciones y criterios contables significativos.....18
4. Instrumentos financieros.....19
5. Gestión de riesgos financieros.....20
6. Efectivo en bancos.....21
7. Cuentas por cobrar comerciales.....21
8. Inventarios.....21
9. Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar.....21
11. Propiedades, planta y equipo.....22
11. Obligaciones financieras a corto plazo.....22
12. Anticipos de clientes.....22
13. Cuentas por pagar.....22
14. Obligaciones laborales.....23
15. Impuesto a la renta.....23
16. Otras cuentas por pagar.....23
17. Obligaciones financieras a largo plazo.....24
18. Otras cuentas por pagar a largo plazo.....24
19. Obligaciones patronales a largo plazo.....24
20. Patrimonio de los socios.....24
21. Ingresos ordinarios.....25
22. Costo de producción y ventas.....25
23. Gastos de ventas.....26
24. Gastos de administración.....26
25. Garantías.....26
26. Contingencias.....26
27. Evento subsecuente.....27
28. Aprobación de los estados financieros.....27

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de INMOVELCA CÍA. LTDA.:

Estados financieros auditados

He auditado los estados financieros adjuntos de INMOVELCA CÍA. LTDA., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas internacionales de información financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor independiente

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en mi auditoría. He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la Compañía de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

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

Opinión

En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía INVOLVECA CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre Cumplimiento Tributario

Mi informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de obligaciones tributarias establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, se emitirá por separado.

CPA, Dr. Hugo Pazmiño
Quito, 29 de abril del 2019

Registro Nacional de Auditores
Externos No. S.C. RNAE-1105

INMOVELCA CÍA. LTDA.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

ACTIVOS

Notas

2018

2017

ACTIVOS CORRIENTES:

Efectivo en bancos	42,925	19,921
Cuentas por cobrar comerciales	8,351	3,846
Inventarios	859,981	817,979
Activos por impuestos corrientes	143	-
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	52,323	42,944
Total activos corrientes	963,723	884,690

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

Maquinaria y equipo	606	606
Vehículos	21,391	21,391
Equipo de cómputo	404	404
Total	22,401	22,401
Menos depreciación acumulada	(19,307)	(19,146)
Propiedades, planta y equipo, neto	3,093	3,255

TOTAL ACTIVOS

966,816	887,945
----------------	----------------

César Vélez
REPRESENTANTE LEGAL




CONTADORA GENERAL
Doris Cruz

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		Notas	2018	2017
PASIVOS CORRIENTES:				
Obligaciones financieras corto plazo	11		130,095	103,803
Anticipos de clientes	12		327,478	207,167
Cuentas por pagar	13		17,661	4,843
Obligaciones laborales	14		7,139	6,257
Impuesto a la renta	15		5,578	-
Otras cuentas por pagar	16		14,933	35,478
Total pasivos corrientes			502,884	357,548
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO				
Obligaciones financieras largo plazo	17		17,349	87,065
Otras cuentas por pagar a largo plazo	18		335,531	333,600
Obligaciones patronales a largo plazo	19		10,332	1,127
Total obligaciones a largo plazo			363,212	421,792
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:				
Capital social	20		400	400
Reserva legal			149	149
Utilidades retenidas			100,171	108,056
Patrimonio de los accionistas			100,720	108,605
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			966,816	887,945

INMOVELCA CÍA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en U.S. dólares)

	Notas	2018	2017
VENTAS NETAS	21	333,659	286,339
COSTO DE PRODUCCION Y VENTAS	22	201,461	212,813
MARGEN BRUTO		132,198	73,526
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:			
Gastos de ventas	23	12,427	13,746
Gastos de administración	24	94,883	85,428
Total		107,310	99,174
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIONES		24,888	(25,648)
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Intereses pagados		24,457	25,592
Otros gastos (ingresos), neto		2,880	(7,337)
Total		27,337	18,255
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		(2,449)	(43,903)
MENOS:			
Impuesto a la renta		5,435	-
PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO		(7,884)	(43,903)

César Vélez
 REPRESENTANTE LEGAL

Doris Cruz
 CONTADORA GENERAL

INMOVEICA CÍA. LTDA.

**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

	Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)					Total
	Capital Social	Reserva Legal	Ganancias acumuladas	Pérdidas acumuladas	Utilidad (Pérdida del ejercicio)	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	400	149	193,379	(41,420)	-	152,508
Transferencias				(43,903)	43,903	-
Pérdida neta del ejercicio					(43,903)	(43,903)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	400	149	193,379	(85,323)	-	108,605
Transferencias				(7,884)	7,884	-
Pérdida neta del ejercicio					(7,884)	(7,884)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	400	149	193,379	(93,208)	-	100,720

César Vélez
REPRESENTANTE LEGAL

Doris Cruz
CONTADORA GENERAL

INMOVELCA CÍA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en U.S. dólares)

	2018	2017
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	449,465	352,379
Pagado a proveedores y trabajadores	(339,981)	(449,163)
Intereses pagados	(27,197)	(22,852)
Participación a trabajadores	-	(14,822)
Impuesto a la renta	143	(19,162)
Otros ingresos (gastos), neto	(2,880)	7,337
Efectivo neto proveniente (utilizado) de (en) actividades de operación	79,550	(146,283)
FLUJOS DE CAJA (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones por pagar a bancos	(56,359)	(343,955)
Préstamos de partes relacionadas	(187)	397,117
Efectivo neto proveniente (utilizado) de (en) actividades de financiamiento	(56,546)	53,162
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento (Disminución) neto durante el año	23,004	(93,121)
Comienzo del año	19,921	113,042
FIN DEL AÑO	42,925	19,921

(Continúa...)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento, Objeto Social y Domicilio Principal

La actividad principal de CONSTRUCTORA INMOVELCA CIA. LTDA., es la construcción y comercialización de viviendas de vivienda; fue constituida en el Ecuador, el 27 de noviembre de 2006. Su domicilio está ubicado en la Av. Cristóbal Colón 2277 y Ulloa, Edificio Fierro.

1.2 Resumen de transacciones significativas

La Compañía opera en un entorno económico que se ha deteriorado a partir del segundo semestre del año 2015; deterioro que corresponde principalmente a: i) caída de los precios internacionales del petróleo y otras materias primas en las que su demanda se contrae en el mercado internacional, principalmente en los países que importan productos ecuatorianos; ii) apreciación del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) inestabilidad del marco legal ecuatoriano, y, iv) altos costos de las fuentes de financiamiento que limitan la adquisición de recursos. En adición, durante el ejercicio económico 2017, las actividades del sector inmobiliario en general están drásticamente contraladas desde el año 2016, debido no solo a la crisis económica, sino a la normativa referente a la Ley de Plusvalía, que ha contribuido a que la inversión en el sector inmobiliario se vea disminuida.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos futuros que podrían existir sobre los estados financieros adjuntos derivados del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros:

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017. Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América. La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

La elaboración de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable, es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados; ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento; iii) préstamos y cuentas por cobrar; y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar, así como activos financieros mantenidos hasta su vencimiento que fueron clasificados como activos corrientes. Adicionalmente, la Compañía reporta activos financieros disponibles para la venta que fueron clasificados como activos no corrientes.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiera en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado. Después del reconocimiento inicial, los activos financieros de la Compañía son medidos de la siguiente manera:

- Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar: al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos), se reconocen y calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare imaterial.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- (ii) Deudores comerciales: corresponden a los montos adeudados por clientes en el curso normal de los negocios. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 60 a 90 días plazo.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: representadas principalmente por otras cuentas por cobrar menores.

e) Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento incluyen: Efectivo y equivalentes de efectivo, presenta las inversiones en entidades del sistema financiero ecuatoriano con vencimientos menores a 90 días, contados desde la fecha de contratación del activo financiero.

f) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado son evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existen evidencias, la Compañía determina el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existe evidencia objetiva individual de deterioro para activos financieros que sean individualmente significativos; e, individual y colectivamente para activos financieros que no sean significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estén deteriorados incluye:

- i) experiencia pasada de la Compañía,
- ii) dificultades financieras de los clientes,
- iii) un entorno económico desfavorable,
- iv) incrementos en el número de pagos atrasados,
- v) así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

g) Baja en cuenta de los activos financieros

La Compañía da de baja activos financieros únicamente cuando: i) expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o, ii) se transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Se transfiere un activo financiero si y solo si ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que cumpla con las condiciones.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que

se encuentran vencidas. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.6 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero; ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía; y, iii) se transfieren de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados; y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiera en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare imaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

- (i) Acreedores comerciales: corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones.
- (iii) Otras cuentas por pagar: corresponde principalmente a pasivos a la vista con partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores.
- La Compañía ha implantado políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.7 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos

2.8 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la venta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para su utilización.

No se ha reconocido deterioro alguno, por lo que no ha registrado provisión por deterioro para cubrir cualquier pérdida de valor el inventario.

2.9 Activos fijos

a) Medición inicial

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

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un período sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación y el importe acumulados de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de 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. A continuación, se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activo	Tasas en años
Maquinaria y equipo	10
Equipo de computación	5
Vehículos	5

La Administración estimó que el valor residual de los activos fijos no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos.

Cuando el valor en libros de los activos fijos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos fijos es reconocida en los resultados del período que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.10 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con el fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada período sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser revertidas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría

tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar relacionadas 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. Los intereses implícitos se reconocen como egresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Durante el año la Compañía no ha reconocido interés implícito por considerarlo inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados. En función de estas políticas no se ha reconocido intereses implícitos, a la fecha de emisión de estos estados financieros se está analizando las cuentas de proveedores.

2.12 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios laborales proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores y se clasifica de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá este beneficio.

b) Beneficios post-empleo

Son beneficio post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferente de los beneficios por terminación. Los beneficios post empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.

2. Planes de beneficios definidos (no fondeados): la Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por la legislación laboral ecuatoriana.

Adicionalmente, la legislación laboral establece que, en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

c) Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se pagan.

2.13 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: a) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, b) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, c) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores y, d) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2018 y 2017, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22%; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Cálculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso

de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

Para los años 2018 y 2017, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta.

2.14 Provisiones de costos

La Administración de la Compañía reconoce una provisión cuando: i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y, iii) el monto puede estimarse de forma fiable.

2.15 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

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

Los ingresos son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad y,
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

2.16 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos y la amortización de activos intangibles se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

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

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

2.17 Reserva legal

La Ley de Compañías para las compañías de responsabilidad limitada, requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 25% del

capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.18 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

2.19 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General, declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos

Los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado. La Compañía presenta una posición neta financiera negativa, la administración de la Compañía está tomando correctivos necesarios para mejorar la situación financiera y poder cubrir todos los pasivos existentes.

Al 31 de diciembre del	2018	2017
Activos financieros medidos al costo o costo amortizado		
Efectivo y equivalentes	42,925	19,921
Deudores comerciales	8,351	3,846
Otras cuentas por cobrar	52,466	42,944
Total activos financieros corrientes	103,742	66,711
Pasivos financieros medidos al costo o costo amortizado		
Cuentas por pagar comerciales	17,661	4,843
Anticipos de clientes	327,478	207,167
Obligaciones financieras	130,095	103,803
Total pasivos financieros corrientes	475,234	315,813
Posición neta de instrumentos financieros	(371,492)	(249,102)

A continuación, un resumen de los instrumentos financieros:

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

d) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

Beneficios sociales post-empleo: Las principales hipótesis utilizadas en la elaboración de los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se detallaron anteriormente.

futuros. A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Vida útil de activos fijos: La Compañía revisa al final de cada período contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos fijos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

b) Deterioro de activos no financieros y otros activos: El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada período contable con base en las políticas y lineamientos mencionados anteriormente.

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro.

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas

A continuación, presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

Riesgo de mercado: Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés.

Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los productos comercializados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos o servicios con características similares.

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La compañía actualmente cuenta con cierto deterioro en el crédito otorgado a sus clientes, se están tomando acciones correctivas para revertir esta situación.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

3

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluye anticipos por USD 30,180 entregados a la empresa Ximaceg Elevadores, quienes no han cumplido con el contrato establecido. En marzo del 2018, la Compañía presentó una demanda en contra de esta empresa. De acuerdo con el criterio de los

Anticipos a proveedores (1)		
Seguros anticipados	348	1,619
TOTAL	52,323	42,944
Al 31 de diciembre del		2018
		2017

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

9. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Obras en construcción		
Terrenos	242,100	242,100
TOTAL	617,881	575,879
Al 31 de diciembre del		2018
		2017

Un resumen de inventario es como sigue

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde a cuentas por cobrar a clientes no relacionados. La Compañía considera que sus cuentas por cobrar son totalmente recuperables, por lo que no ha constituido una provisión de cuentas por cobrar.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde a efectivo en instituciones financieras locales.

6. EFECTIVO EN BANCOS

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios y de instituciones bancarias. Existe un alto índice de endeudamiento, que la compañía deberá cubrir con los ingresos obtenidos por el giro normal de las operaciones

Riesgo de capital: La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

INMOVELCA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

abogados, no es posible determinar una probabilidad de pérdida o recuperación del valor en
mención, por lo que a la fecha de los estados financieros no se registraron provisiones.

11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

Al 31 de diciembre del	2018	2017
Saldo inicial	3,255	3,417
Depreciación del año	(162)	(162)
Saldo final	3,093	3,255

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del	2018	2017
Obligaciones con instituciones financieras (1)	107,065	82,935
Cuentas por pagar tarjetas de crédito	23,030	20,868
TOTAL	130,095	103,803

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde a la porción corriente de obligaciones
con el Banco del Pacífico con vencimientos hasta el 31 de diciembre del 2019, a una tasa
del 9.76%.

12. ANTICIPOS DE CLIENTES

Un resumen de anticipos de clientes es como sigue:

Al 31 de diciembre del	2018	2017
Saldo inicial	207,167	195,182
Adiciones	381,312	323,940
Liquidaciones por entrega de departamentos	(244,751)	(286,524)
Devoluciones de anticipos	(16,250)	(25,431)
TOTAL	327,478	207,167

La gerencia estima que para el año 2019 se puede concluir con la construcción y venta del proyecto
KENDARY.

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a cuentas por pagar a proveedores de
servicios.

14. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación, un detalle de los saldos de obligaciones laborales:

Al 31 de diciembre del	
2018	2017
Remuneraciones	3,922
Beneficios legales	1,465
Seguridad social	1,752
TOTAL	7,139
	6,257

15. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Al 31 de diciembre del	
2018	2017
Pérdida antes de participación laboral e impuesto a la renta	(2,449)
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	27,154
Base imponible (Pérdida tributaria)	24,705
	(29,678)

Al 31 de diciembre del	
2018	2017
Impuesto a la renta corriente	-
Impuesto a la renta mínimo	5,435
Pasivo por impuesto corriente	5,435
	-

Tasa promedio del impuesto a la renta corriente

22%

16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

Al 31 de diciembre del	
2018	2017
Préstamos socios	-
Cuentas por pagar relacionados (1)	-
Intereses	-
Retenciones de impuestos	112
Otros	14,821
TOTAL	14,933
	35,478

24

El capital social autorizado consiste en USD 400 de participaciones de US\$ 1.00 valor nominal unitario.

CAPITAL SOCIAL

20. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

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

TOTAL		
Provisión para jubilación patronal	8,010	967
Provisión para desahucio	2,322	160
	10,332	1,127
	2018	2017
Al 31 de diciembre del		

Un resumen de obligaciones patronales a largo plazo es como sigue:

19. OBLIGACIONES PATRONALES A LARGO PLAZO

(1) Corresponde a obligaciones contraídas con personas naturales, las cuales serán liquidadas al finalizar las ventas del proyecto de construcción, sobre los cuales no se han determinado tasas de interés.

TOTAL		
Préstamos socios	97,687	95,756
Cuentas por pagar relacionados (1)	237,844	237,844
	335,531	333,600
	2018	2017
Al 31 de diciembre del		

Un resumen de otras cuentas por pagar a largo plazo es como sigue:

18. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde a una obligación con el Banco del Pacífico con vencimientos hasta el 5 de enero del 2020, a una tasa del 9.76%.

17. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

(1) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a préstamos de personas naturales relacionadas con los socios de la Compañía, que se liquidaron en el año 2018 a una tasa de interés del 8.13%.

24

INMOVELCA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 25% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación, un resumen de los resultados acumulados:

21. INGRESOS ORDINARIOS	
Ganancias acumuladas - distribuíbles (-) Pérdidas acumuladas Pérdida del año Saldo Final	Al 31 de diciembre del
	2018
	2017
	193,379
	108,056
	193,379
	(85,324)
	(43,903)
	100,171

A continuación, un resumen de los ingresos ordinarios:

22. COSTO DE PRODUCCION Y VENTAS	
Venta de bienes Servicios de construcción Saldo Final	Al 31 de diciembre del
	2018
	2017
	332,250
	283,900
	1,409
	2,439
	333,659
	286,339

A continuación, un resumen del costo de producción y ventas:

22. COSTO DE PRODUCCION Y VENTAS	
Materias primas Mano de obra Otros costos Total	Al 31 de diciembre del
	2018
	2017
	113,106
	97,158
	44,405
	30,042
	43,950
	85,613
	201,461
	212,813

INMOVELCA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

23. GASTOS DE VENTAS

A continuación, un resumen de la composición de los gastos de ventas, establecido con base en la naturaleza del gasto:

	2018	2017
Comisiones	12,112	12,996
Promoción y publicidad	315	750
Total	12,427	13,746
Al 31 de diciembre del	2018	2017

24. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

A continuación, un resumen de la composición de los gastos de administración, establecido con base en la naturaleza del gasto:

	2018	2017
Sueldos y salarios	21,208	24,335
Otros servicios	15,217	6,955
Seguros	10,302	10,309
Impuestos y contribuciones	9,085	18,908
Honorarios comisiones y dietas	8,103	5,643
Jubilación patronal y desahucio	9,018	-
Telecomunicaciones	3,500	3,537
Aportes a la seguridad social y fondos reserva	3,385	4,151
IVA al gasto	-	4,265
Beneficios sociales e indemnizaciones	2,163	2,135
Combustibles	1,707	1,527
Mantenimiento	1,389	780
Suministros y materiales	1,066	388
Gestión	820	711
Depreciación	162	162
Otros gastos	7,758	1,623
Total	94,883	85,428
Al 31 de diciembre	2018	2017

25. GARANTIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2 la Compañía no mantiene garantías por obligaciones propias.

26. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía basada en el criterio de sus abogados, no presenta litigios importantes que a la fecha de los estados financieros deban provisionarse o revelarse.