

*ALTAMIRANO & ASOCIADOS*  
*Contadores Públicos*

---

**INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**

**INFORME DE AUDITORÍA**

*Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017*

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
**INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 adjunto de **INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.** y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones de importancia relativa, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión.

### **Opinión**

6. En nuestra opinión los estados financieros mencionados en el párrafo uno, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, el resultado integral, los cambios en el

patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios**

7. Nuestro informe adicional, establecido en la Resolución No. NACDGER2006-0214 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de **INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.

*M*

Ambato, abril 25 de 2018

Atentamente,



**CPA Dr. Marco Altamirano Naranjo**  
**Auditor Externo**  
**Reg.Nac.Aud.Ext.SC-RNAE-296**

*ALTAMIRANO & ASOCIADOS*  
*Contadores Públicos*

---

**INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

*Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017*

**INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	NOTAS	2017	2016
<b>ACTIVO</b>		<b>1.491.769,39</b>	<b>1.446.321,15</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.136.648,99</b>	<b>1.067.242,67</b>
DISPONIBLE	NOTA 4	68.008,21	117.209,74
CAJA		-	540,83
BANCOS		68.008,21	116.668,91
ACTIVOS FINANCIEROS	NOTA 5	103.701,62	-
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS	NOTA 6	384.188,38	368.781,54
CRÉDITO TRIBUTARIO IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 7	10.750,78	11.251,39
INVENTARIO PARA LA VENTA	NOTA 8	370.000,00	370.000,00
<b>ACTIVO FIJO</b>		<b>355.120,40</b>	<b>379.078,48</b>
TERRENOS	NOTA 9	100.000,00	100.000,00
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DEPRECIABLE	NOTA 10	369.868,71	369.868,71
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		(114.748,31)	(90.790,23)
<b>PASIVO</b>		<b>(113.018,99)</b>	<b>(142.737,01)</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>(102.014,94)</b>	<b>(131.734,31)</b>
PROVEEDORES NO RELACIONADOS	NOTA 11	(17,76)	(77,56)
ACREEDORES PATRIMONIALES	NOTA 12	(99.089,88)	(99.089,88)
OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	NOTA 13	(2.907,30)	(32.566,87)
ACREEDORES IESS		(264,11)	(275,35)
ACREEDORES LABORALES		(769,37)	(11.926,73)
ACREEDORES FISCALES		(1.873,82)	(20.364,79)
<b>PASIVOS NO CORRIENTE</b>		<b>(11.004,05)</b>	<b>(11.002,70)</b>
OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS LARGO PLAZO	NOTA 14	(11.000,00)	(11.000,00)
PROVISIONES A LARGO PLAZO	NOTA 15	(4,05)	(2,70)
<b>PATRIMONIO</b>	NOTA 16	<b>(1.378.750,40)</b>	<b>(1.303.584,14)</b>
CAPITAL SOCIAL SUSCRITO	16.1	(500.800,00)	(500.800,00)
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS	16.1	(503.443,28)	(503.443,28)
RESERVAS	16.2	(5.091,77)	-
RESULTADOS ACUMULADOS	16.3	(294.249,39)	(248.423,41)
UTILIDADES		(297.263,20)	(251.437,22)
PÉRDIDAS		3.013,81	3.013,81
UTILIDAD DEL EJERCICIO	16.4	(75.165,96)	(50.917,45)
<b>TOTAL PASIVO + TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>(1.491.769,39)</b>	<b>(1.446.321,15)</b>

  
**ING. RAÚL VELASCO**  
 GERENTE

  
**ING. MERYAM VARGAS**  
 CONTADORA

**INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO POR EL AÑO TERMINADO**  
**DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	NOTAS	2017	2016
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>			
VENTAS	NOTA 17	(137.217,56)	(140.642,40)
INGRESOS FINANCIEROS		(133.440,40)	(140.642,40)
		(3.777,16)	-
<b>GASTOS</b>			
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS</b>	NOTA 18	<b>62.051,60</b>	<b>62.264,99</b>
GASTOS EN PERSONAL ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS		10.805,55	10.598,67
GASTO LOCAL E INSTALACIONES ADMINISTRATIVAS		23.958,08	20.363,80
GASTO GENERAL ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS		26.707,70	31.302,52
GASTOS DE GESTIÓN		580,27	-
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(75.165,96)</b>	<b>(78.377,41)</b>
15% TRABAJADORES		(11.274,89)	(11.756,61)
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>		<b>(63.891,07)</b>	<b>(66.620,80)</b>
GASTOS NO DEDUCIBLES		369,62	4758,07
<b>UTILIDAD PARA IMPUESTOS</b>		<b>(64.260,69)</b>	<b>(71.378,87)</b>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		14.137,35	15.703,35
<b>UTILIDAD A DISTRIBUIR</b>		<b>(49.753,72)</b>	<b>(50.917,45)</b>



**ING. RAÚL VELASCO**  
**GERENTE**

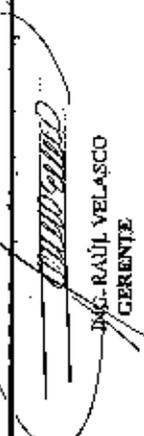


**ING. MIRYAM VARGAS**  
**CONTADORA**

**INMOBILIAR S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	PRIMA EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
<b>SALDO AL FINAL DEL PERIODO ANTERIOR</b>	500.800,00	503.443,28	-	5.091,77	297.263,20	(3.013,81)	49.832,85	-	1.333.417,29
<b>SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR</b>	500.800,00	503.443,28	-	-	297.263,20	3.013,81	perdida	-	300.277,01
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>									
Aumento (disminución) de capital social				5.091,77	45.825,99	(1.084,60)			49.833,16
Aportes para futuras capitalizaciones									
Prima por emisión primaria de acciones									
Dividendos									
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales				5.091,77	45.825,68		(50.917,45)		
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la venta									
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo									
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles									
Cursos Cambios (deterioro)					0,31				0,31
<b>Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)</b>							49.832,85		49.832,85

  
**TNG. MIRYANA VARGAS**  
**CONTADORA**

  
**ING. RAÚL VELÁSQUEZ**  
**GERENTE**

**INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO**

SALDOS  
BALANCE  
(En US\$)

<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS</b>	<b>54.500,10</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>54.500,10</b>
Clases de cobros por actividades de operación	<b>318.033,56</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	<b>118.033,56</b>
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósito de intermediación o para negociar	
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	
Otros cobros por actividades de operación	
Clases de pagos por actividades de operación	<b>(51.553,17)</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	<b>(41.194,44)</b>
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	
Pagos a y por cuenta de los empleados	<b>(10.358,73)</b>
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	
Otros pagos por actividades de operación	
Dividendos pagados	
Dividendos recibidos	
Intereses pagados	<b>(54,10)</b>
Intereses recibidos	<b>3.777,16</b>
Impuestos e las ganancias pagados	<b>(15.703,35)</b>
Otras entradas (salidas) de efectivo	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	
Compras de activos intangibles	
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	
Compras de otros activos a largo plazo	
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	
Dividendos recibidos	
Intereses recibidos	
Otras entradas (salidas) de efectivo	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>-</b>
Aporte en efectivo por aumento de capital	
Financiamiento por emisión de títulos valores	
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	
Financiacón por préstamos a largo plazo	
Pagos de préstamos	
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	
Dividendos pagados	
Intereses recibidos	
Otras entradas (salidas) de efectivo	

<b>EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>54.500,10</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>117.209,73</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>171.709,83</b>

**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>75.165,96</b>
---	------------------

<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	23.958,08
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	-
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	-
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	-
Ajustes por gastos en provisiones	1,35
Ajuste por participaciones no controladoras	-
Ajuste por pagos basados en acciones	-
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-

<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(14.606,82)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(300,02)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-
(Incremento) disminución en inventarios	-
(Incremento) disminución en otros activos	500,61
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(2.847,11)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	388,01
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	(27.459,96)

<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>54.500,10</b>
---	------------------

  
**ING. RAÚL VELASCO**  
**GERENTE**

  
**ING. MIRYAM VARGAS**  
**CONTADORA**

*ALTAMIRANO & ASOCIADOS*  
*Contadores Públicos*

---

**INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS  
FINANCIEROS**

*Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017*

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

#### a. Descripción

**INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**, con RUC 1792205352001, domiciliada en la ciudad de Quito – Ecuador, fue constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Segundo del Cantón Quito Dr. Fabián Eduardo Solano Pazmiño el 1 de julio de 2009, inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 24855 del 16 de julio de 2009. Su objetivo principal se orienta a la prestación de servicios propios e inherentes a las de una inmobiliaria, así la sociedad desarrollará gestiones de compra, venta, intermediación, consignación, promoción, administración de bienes inmuebles. Además realizará construcción a través de terceros, proyectos habitacionales, casa departamentos, locales comerciales, bodegas, parqueaderos y bienes inmuebles similares.

#### b. Representante Legal

El Ing. Raúl Eduardo Velasco Freire representa a la Compañía, está encargado de: dirigir y administrar los negocios sociales; celebrar, ejecutar y representarla en toda clase de actos y contratos, mantener el cuidado de los bienes y fondos de la empresa, suscribir y firmar todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebre la empresa; entre otros.

#### c. Composición accionaria

Mediante resolución adoptada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía, que consta en acta de 2 de mayo de 2016, se resolvió incrementar el capital de la empresa en 500 000 USD mediante compensación de crédito del Aporte para Futura Capitalización del accionista Raúl Eduardo Velasco Freire.

Esta decisión se formalizó mediante Escritura N.- 2016-17-01-64-P-01762 otorgada ante el Notario Sexagésimo Cuarto del cantón y se inscribió en el Registro Mercantil con el número de Repertorio 22710 el 26 de mayo de 2016 y número de inscripción 2283.

Las participaciones de **INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**, están distribuidas de la siguiente manera:

SOCIO	PARTICIPACIONES	%
Raúl Velasco Freire	500 792,00	99.9984
Francisco Moya Tomaselli	8,00	0.0016
<b>TOTAL</b>	<b>500 800,00</b>	<b>100,00</b>

#### d. Situación económica del país.

Durante el 2017, la economía ecuatoriana continúa afectada por la caída de los precios de exportación del petróleo, esencialmente por constituirse el principal elemento del ingreso del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal.

///

en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

Como medidas de mitigación a los efectos económicos adversos, fueron diseñados alternativas estratégicas como: priorización de inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención del financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas.

Adicionalmente, se resolvió ratificar la extensión en la vigencia de las salvaguardias y derechos arancelarios implantados a las importaciones con el fin de mejorar la balanza comercial, por el período de un año y diferir el cronograma de eliminación, cuya fase inicial comenzará a partir de abril 2017 hasta octubre 2017.

La Administración de la empresa considera que las situaciones antes indicadas, no han originado efectos en las operaciones de la empresa. Sin embargo, la administración está adoptando las medidas de optimización de costos y gastos hasta arrancar las operaciones programadas para el año 2017.

## **2. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.**

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la empresa, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

## **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

### **3.1. Bases de presentación.**

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la empresa que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

*M*

## **NIC 1 "Presentación de estados financieros".**

Esta enmienda, realizó la inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

## **NIC 19 Beneficios a los empleados**

Esta enmienda entre las modificaciones en el párrafo 83, eliminó la palabra países e incluyó la palabra "monedas", con el fin de determinar la tasa de descuento en un mercado regional. Las mejoras anuales aclaran que los bonos empresariales de alta calidad utilizados para estimar la tasa de descuento deben emitirse en la misma moneda en la que se pagan los beneficios. Por consiguiente, la amplitud del mercado para bonos empresariales de alta calidad debe evaluarse al nivel de la moneda.

## **NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo "- Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización**

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

## **NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas"- Cambios en los métodos de disposición \***

Esta enmienda principalmente menciona que cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenido para la venta dejará de ser clasificado como mantenido para la venta, así también cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenido para la distribución dejará de ser clasificado como mantenido para la distribución, establece además el método de valoración cuando estos cambios de reconocimiento ocurran. Se permite su aplicación anticipada.

## **NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones: contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7**

Esta enmienda requiere revelar información del valor razonable de los activos y pasivos que representan la implicación continuada de la entidad en los activos financieros dados de baja en cuentas. La aplicación de la modificación a este período puede, por ello, requerir que una entidad determine el valor razonable como al final del período para un activo en servicio de administración o un pasivo en servicio de administración, que la entidad puede no haber determinado con anterioridad.

*mm*

### **3.2. Moneda funcional y de presentación.**

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

### **3.3. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

### **3.4. Efectivo y equivalentes de efectivo.**

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales.

### **3.5. Cuentas por cobrar clientes.**

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).

### **3.6. Otras cuentas por cobrar.**

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria del Consorcio. 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).

### **3.7. Inventarios.**

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos, producidos y/o consumidos en el curso normal de la operación.

Medición inicial.- los inventarios se miden por su costo; el cual que incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).

Medición posterior.- el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto

*M*

realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

### 3.8. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del periodo en el cual generan beneficios económicos futuros.

### 3.9. Propiedad planta y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse confiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La empresa evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del periodo con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la empresa.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

CUENTAS	PORCENTAJE	VIDA UTIL
Equipo de Oficina	10% anual	10 años
Muebles y Enseres	10% anual	10 años
Vehículos	20% anual	5 años
Equipo de Computación	33% anual	3 años
Edificios	5% anual	20 años

MA

### **3.10. Cuentas por pagar proveedores.**

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.

### **3.11. Obligaciones con instituciones financieras.**

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. 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 el banco e institución financiera (interés explícito).

### **3.12. Pasivos por contratos de arrendamiento financiero.**

En este grupo contable se registran las contrapartidas de los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros reconocidos a su valor razonable al inicio del arrendamiento o, si este es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés implícita sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la empresa para los costos por préstamos. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que se han incurrido.

### **3.13. Pasivos por beneficios a los empleados.**

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 empresa antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes.- en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la *unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.*

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las

emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que se reclasificarán del resultado del período en Otros Resultados Integrales.

#### **3.14. Dividendos por pagar.**

En este grupo contable se registran los dividendos a pagar a los accionistas cuando se configura la obligación correspondiente en función a las disposiciones de distribución establecidas por Directorio de la empresa. Se miden inicial y posteriormente a su valor razonable.

#### **3.15. Provisiones.**

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados; por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (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 explícito o implícito).

Contratos onerosos.- surgen cuando los beneficios económicos que se esperan de un contrato sean menores que los costos inevitables para cumplir con sus obligaciones. Se reconoce al valor presente del menor entre el costo esperado para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la empresa reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

#### **3.16. 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).

### **3.17. Impuestos.**

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para el año 2017 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

### **3.18. Patrimonio.**

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los participantes de la empresa provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de los participantes del Consorcio o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros disponibles para la venta; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (diferencia de cambio por conversión-moneda funcional).

MA

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los partícipes de la empresa no han determinado un destino definitivo o no han sido objeto de absorción por resolución de los Miembros del Directorio.

### **3.19. Ingresos de actividades ordinarias.**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. Dichos ingresos se reconocen como tales ingresos cuando cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Han sido facturados al cliente cumpliendo la normativa local (es decir, se ha emitido la correspondiente factura)
- b) Han sido reconocidos por el cliente o bien es previsible, con cierto grado de probabilidad, que vayan a ser reconocidos por el cliente.
- c) Corresponde a servicios realmente prestados, en el caso de proyectos por hitos.

### **3.20. Costos y gastos.**

Costo de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la empresa; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

### **3.21. Medio ambiente.**

Las actividades de la empresa no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

### **3.22. Estado de flujos de efectivo.**

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.



**3.23. Cambios en políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

**3.24. Otra información a revelar.**

(Si aplicare) Una entidad revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucren estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.



#### NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

##### 1.1.1.01 CAJA

CODIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
1.1.1.01.01	Caja General	-	540,83
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>540,83</b>

##### 1.1.1.02 BANCOS

CODIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
1.1.1.02.01	Banco Produbanco - Grupo Promerica	68.008,21	116.668,91
<b>TOTAL</b>		<b>68.008,21</b>	<b>116.668,91</b>

<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>68.008,21</b>	<b>117.209,74</b>
--------------------------------------	------------------	-------------------

#### NOTA 5. ACTIVOS FINANCIEROS

##### 1.1.1.03. ACTIVOS FINANCIEROS

CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
1.1.1.03.01	Póliza de Inversión CP	103.701,62	-
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>		<b>103.701,62</b>	<b>0,00</b>

#### NOTA 6. EXIGIBLE

##### 1.1.2.01. CLIENTES, DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
1.1.2.01.03	Clientes no Relacionados Locales	377.888,85	363282,03
1.1.2.01.07	Cuentas y Documentos por Cobrar no Relacionados	2.446,56	2446,56
1.1.2.01.13	Cuentas por cobrar empleados	3.678,83	3052,95
1.1.2.01.14	Cuentas por cobrar Raúl Velasco	174,14	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>384188,39</b>	<b>368781,54</b>

#### ANEXO DE CLIENTES

El detalle de los valores por cobrar a los Clientes no Relacionados Locales es el siguiente:

CÓDIGO	CLIENTE	VALOR	
1.1.2.01.03.01	VELLPARKINK	334.239,27	88,45%
1.1.2.01.03.04	ACEROMEX DEL ECUADOR STEEL S.A.	34.497,06	9,13%
1.1.2.01.03.03	BOREALPLAST CIA. LTDA.	5.720,00	1,51%
1.1.2.01.03.02	GUARANDA U OTROS	3.432,53	0,91%
<b>TOTAL</b>		<b>377.888,86</b>	<b>100,00%</b>

El saldo por cobrar a VELLPARKINK se origina en la venta de un terreno vendido a

 esta empresa en el ejercicio 2015.

## NOTA 7. IMPUESTOS

El movimiento por crédito tributario durante el período fue el siguiente:

1.1.2.03. CRÉDITO TRIBUTARIO IMPUESTO A LA RENTA			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
1.1.2.03.03	Crédito tributario Por Retención RENTA	10.750,78	11.251,39
<b>TOTAL</b>		<b>10.750,78</b>	<b>11.251,39</b>

## NOTA 8. REALIZABLE

El saldo está conformado por propiedades para la venta que tiene la empresa, valuadas al precio de compra que consta en las correspondientes escrituras.

El detalle es el siguiente:

1.1.3.01. INVENTARIO PARA LA VENTA			
CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
1.1.3.01.01.01	Galpón en la ciudad de Quito	500.000,00	500000,00
1.1.3.01.01.02	Terreno en el cantón Pedernales	70.000,00	70000,00
<b>TOTAL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES</b>		<b>570.000,00</b>	<b>570.000,00</b>

## NOTA 9. ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE

ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE			
1.2.1.01. TERRENOS			
CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
1.2.1.01.01	Terrenos	100.000,00	100.000,00
<b>TOTAL</b>		<b>100.000,00</b>	<b>100.000,00</b>

## NOTA 10. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DEPRECIABLE

El movimiento de los activos fijos durante el período fue el siguiente:

CODIGO	ACTIVO	S. INICIAL	COMPRA	DISMINUCIÓN	SALDO AL 31/12/2017
1.2.2.01.01	INMUEBLES ( Excepto Terrenos )	330.000,00	0,00	0,00	330.000,00
1.2.2.04.01	Equipo de Cómputo y Software	4.163,35	0,00	0,00	4.163,35
1.2.2.05.01	Vehículo	35.705,36	0,00	0,00	35.705,36
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>		<b>369.868,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>369.868,71</b>

///

DEPRECIACIÓN ACUMULADA					
CODIGO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	S. INICIAL	AUMENTO	DISMINUCIÓN	SALDO AL 31/12/2017
1.2.2.01.02	(-) Depre. Acumulada Inmuebles (Excepto Terrenos)	25.489,67	16.500,00	0,00	41.989,67
1.2.2.04.02	(-) Depre. Acum Equipo Computo y Software	2.050,56	317,08	0,00	2.367,64
1.2.2.05.02	(-) Depre. Acum Vehículos	63.250,00	7.141,00	0,00	70.391,00
	<b>Total Depreciación Acumulada</b>	<b>90.790,23</b>	<b>23.958,08</b>	<b>0,00</b>	<b>114.748,31</b>

#### NOTA 11. PROVEEDORES NO RELACIONADOS

2.1.1.02. PROVEEDORES NO RELACIONADOS			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
2.1.1.02.01	Proveedores NO Relacionados Locales	(17,76)	(77,56)
	<b>TOTAL</b>	<b>(17,76)</b>	<b>(77,56)</b>

#### NOTA 12. ACREEDORES PATRIMONIALES

2.1.3.02. ACREEDORES PATRIMONIALES			
CÓDIGO	- CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
2.1.3.02.01	Préstamos de SOCIOS - Accionistas Lo	(99.089,88)	(99.089,88)
	<b>TOTAL</b>	<b>(99.089,88)</b>	<b>(99.089,88)</b>

Corresponde a un préstamo concedido por el accionista de la empresa del cual no se han definido condiciones de pago.

#### NOTA 13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

2.1.4.01. ACREEDORES IESS			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
2.1.4.01.01	Aporte Personal IESS 9.45% por Pagar	(62,55)	(62,55)
2.1.4.01.02	Aporte Patronal x Pagar	(146,42)	(80,42)
2.1.4.01.06	Fondo de Reserva por Pagar	(55,14)	(55,14)
2.1.4.01.09	Préstamos IESS por Pagar	-	(77,24)
	<b>TOTAL</b>	<b>(264,11)</b>	<b>(275,35)</b>

2.1.4.02. ACREEDORES LABORALES			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
2.1.4.02.01	Sueldos y Salarios por Pagar	(599,34)	-
2.1.4.02.04	XIV Sueldo x Pagar	(140,06)	(140,06)
2.1.4.02.05	XIII Sueldo x Pagar	(29,97)	(30,06)
	15% Participación Trabajadores x Pagar	-	(11.756,61)
	<b>TOTAL</b>	<b>(769,37)</b>	<b>(11.926,73)</b>

MA

2.1.4.03. ACREEDORES FISCALES			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
2.1.4.03.01	Retención IR por Pagar	(689,04)	(3.044,01)
2.1.4.03.02	Retención IVA por Pagar	(68,40)	(102,64)
2.1.4.03.04	IVA por Pagar	(1.116,38)	(1.507,79)
	Impuesto a la renta por Pagar	-	(15.703,35)
	<b>TOTAL</b>	<b>(1.873,82)</b>	<b>(20.364,79)</b>

#### NOTA 14. PASIVO A LARGO PLAZO

2.2.2.01. OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS LARGO PLAZO			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
2.2.2.01.03	Otras Cuentas Por Pagar NO Relacionado	(11.000,00)	(11.000,00)
	<b>TOTAL</b>	<b>(11.000,00)</b>	<b>(11.000,00)</b>

Corresponde al valor en garantía entregado por el arrendamiento de inmuebles.

#### NOTA 15. PROVISIONES LABORALES A LARGO PLAZO

2.2.3.03. PROVISIONES A LARGO PLAZO			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
2.2.3.03.01	Provisiones para Jubilación Patronal	(2,64)	(0,12)
2.2.3.03.02	Provisiones para Desahucio	(1,41)	(2,58)
	<b>TOTAL</b>	<b>(4,05)</b>	<b>(2,70)</b>

#### NOTA 16. PATRIMONIO

##### NOTA 16.1. CAPITAL

3.1.1.01. CAPITAL SOCIAL SUSCRITO			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
3.1.1.01.06	CAPITAL SOCIAL	(500.800,00)	(500.800,00)
	<b>TOTAL</b>	<b>(500.800,00)</b>	<b>(500.800,00)</b>

3.1.1.03. APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
3.1.1.03.01	Aportes de Socio A. Futura Capitalización	(503.443,28)	(503.443,28)
	<b>TOTAL</b>	<b>(503.443,28)</b>	<b>(503.443,28)</b>

##### NOTA 16.2. RESERVAS

3.2.1.01. RESERVAS			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
3.2.1.01.01	Reserva Legal	(5.091,77)	-
	<b>TOTAL</b>	<b>(5.091,77)</b>	<b>-</b>

770

**NOTA 16.3. RESULTADOS ACUMULADOS**

<b>3.3.1.01. UTILIDADES</b>			
<b>CÓDIGO</b>	<b>CUENTA</b>	<b>AÑO 2017</b>	<b>AÑO 2016</b>
3.3.1.01.01	Utilidades Acumuladas Ejercicios Anterior	(297.263,20)	(251.437,22)
	<b>TOTAL</b>	<b>(297.263,20)</b>	<b>(251.437,22)</b>

<b>3.3.1.02. PÉRDIDAS</b>			
<b>CÓDIGO</b>	<b>CUENTA</b>	<b>AÑO 2017</b>	<b>AÑO 2016</b>
3.3.1.02.01	Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anterior	3.013,81	3.013,81
	<b>TOTAL</b>	<b>3.013,81</b>	<b>3.013,81</b>

**NOTA 16.4. RESULTADO DEL EJERCICIO**

<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>			
<b>CÓDIGO</b>	<b>CUENTA</b>	<b>AÑO 2017</b>	<b>AÑO 2016</b>
	Resultados del Ejercicio	(75.165,96)	(50.917,45)
	<b>TOTAL</b>	<b>(75.165,96)</b>	<b>(50.917,45)</b>

**NOTA 17. INGRESOS**

Los ingresos provienen del arrendamiento de inmuebles de propiedad de la empresa, como se presenta en el siguiente cuadro:

<b>4.1.1. VENTAS</b>			
<b>CODIGO</b>	<b>CUENTA</b>	<b>AÑO 2017</b>	<b>AÑO 2016</b>
4.1.1.01.01	Ventas	(133.440,40)	(140.642,40)
	<b>TOTAL</b>	<b>(133.440,40)</b>	<b>(140.642,40)</b>

<b>4.2.1. INGRESOS FINANCIEROS</b>			
<b>CODIGO</b>	<b>CUENTA</b>	<b>AÑO 2017</b>	<b>AÑO 2016</b>
4.2.1.01.01	Rendimientos Financieros	(3.777,16)	-
	<b>TOTAL</b>	<b>(3.777,16)</b>	<b>-</b>

<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>(137.217,56)</b>	<b>(140.642,40)</b>
-----------------------	---------------------	---------------------

**NOTA 18. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS**

<b>5.1.1.01. GASTOS EN PERSONAL ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS</b>			
<b>CÓDIGO</b>	<b>CUENTA</b>	<b>AÑO 2017</b>	<b>AÑO 2016</b>
5.1.1.01.01	Gasto Sueldos y salarios	7.942,68	7.942,68
5.1.1.01.07	Gasto XIII Sueldo	661,80	661,92
5.1.1.01.08	Gasto XIV Sueldo	375,00	366,00
5.1.1.01.11	Gasto Fondos de Reserva	661,68	661,68
5.1.1.01.12	Gasto Aporte Patronal	1.163,04	965,04
5.1.1.01.24	Gasto Provisión Jubilación Patronal	0,06	0,06

5.1.1.01.25	Gasto Desahucio personal	1,29	1,29
<b>TOTAL</b>		<b>10.805,55</b>	<b>10.598,67</b>

#### 5.1.1.02. GASTO LOCAL E INSTALACIONES ADMINISTRATIVAS

CODIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
5.1.1.02.01	Gasto Depreciación Inmuebles	16.500,00	16.500,00
5.1.1.02.04	Gasto Depreciación Equipo de Computo	317,08	789,21
5.1.1.02.05	Gasto Depreciación Vehículo	7.141,00	3.074,59
<b>TOTAL</b>		<b>23.958,08</b>	<b>20.363,80</b>

#### 5.1.1.03. GASTO GENERAL ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

CODIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
5.1.1.03.01	Gasto Honorarios Profesionales y Dietas	2.250,00	6.505,00
5.1.1.03.04	Gasto Mantenimiento y Reparaciones	33,77	35,00
5.1.1.03.06	Gasto Promoción, Publicidad y Propaganda	831,60	530,00
5.1.1.03.07	Gasto Suministros y Materiales	3.518,87	2.154,82
5.1.1.03.09	Gasto Arrendamiento Mercantil	1.200,00	1.800,00
5.1.1.03.11	Gasto Comisiones y Servicios Bancarios	64,37	27,58
5.1.1.03.12	Gasto Útiles de Aseo	54,97	-
5.1.1.03.16	Gasto Interés mora y Multas Tributarias	54,10	732,36
5.1.1.03.24	Gastos NO Deducibles	315,46	0,40
5.1.1.03.26	Impuestos Contribuciones y Otros	10.819,74	8.045,71
5.1.1.03.28	Gasto Otros Servicios	676,35	314,41
5.1.1.03.30	Gasto Mantenimiento y Repar. Equipo de Oficina	828,57	-
5.1.1.03.31	Gasto Mantenimiento y Repar. Arriendos	6.058,28	6.345,17
5.1.1.03.32	Gasto Servicios y Comisiones Bancarias	1,62	55,75
	Gasto Contribución Solidaria	-	4.756,32
<b>TOTAL</b>		<b>26.707,70</b>	<b>31.302,52</b>

#### 5.1.1.04. GASTOS DE GESTIÓN

CODIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
5.1.1.04.02	Agasajo Clientes	580,27	-
<b>TOTAL</b>		<b>580,27</b>	<b>-</b>

<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>62.051,60</b>	<b>62.264,99</b>
---------------------	------------------	------------------

### NOTA 19. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

En el 2017 el impuesto a la renta para sociedades es el 22% y el 12% cuando la empresa decide reinvertir las utilidades obtenidas.

En el 2017 se pagó anticipos del impuesto a la renta y existieron retenciones en la fuente las mismas que deben ser compensadas con el impuesto a la renta causado.

Considerando lo expuesto en párrafos anteriores, a continuación se presenta la conciliación tributaria:

UTILIDAD GRAVABLE	75.165,96
(-) 15 % PARTICIPACION TRABAJADORES	<u>11.274,89</u>
UTILIDAD GRAVABLE	63.891,07
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>369,62</u>
UTILIDAD PARA IMPUESTOS	64.260,69
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	14.137,35
(-) SALDO ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	<u>7.385,63</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	6.551,72
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	7.585,63
(-) RETENCIONES QUE NOS HA EFECTUADO	<u>10.750,78</u>
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR AÑO 2017	3.386,57

*MA*

C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo  
-AUDITOR-  
\_\_\_\_\_

**ALTAMIRANO & ASOCIADOS**  
*Contadores Públicos*

---

**INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**

**INFORME CONFIDENCIAL DE  
CONTROL INTERNO**

**2017**

C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo  
-AUDITOR-

Ambato, 23 de abril de 2018.

Ingeniero

Raúl Velasco

**GERENTE GENERAL DE INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**

Presente

**REF: Informe confidencial para la Administración referente a la revisión de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017**

Con relación al examen de los estados financieros de la **COMPAÑÍA INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.** al 31 de diciembre de 2017, realizamos un estudio y evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía en la extensión que consideramos necesario. El propósito fue evaluar dicho sistema tal como lo requieren las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Dicho estudio y evaluación tuvieron como único propósito establecer la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y Normas Internacionales de Información Financiera.

La administración de la Compañía es la única responsable por el diseño y operación del sistema de control interno contable. En cumplimiento de esta responsabilidad, la Administración realiza estimaciones y formula juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno. El objetivo del sistema de control interno contable es proporcionar a la administración de la Empresa una razonable (no absoluta) seguridad de que las transacciones hayan sido efectuadas de acuerdo con las autorizaciones de la administración y registradas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y Normas Internacionales de Información Financiera.

En razón de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores o irregularidades no detectados. Igualmente la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados debido a los cambios en las condiciones o que el

*MA*

C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo  
-AUDITOR-

grado de cumplimiento de los mismos se deterioren.

El estudio y evaluación se realizó con el exclusivo propósito descrito en el primer párrafo, no necesariamente revelan todas las debilidades significativas en el sistema. Consecuentemente no expresamos una opinión sobre el sistema de control interno contable de la **INMOFROPUES INMOBILIARIA S.A.** tomado en su conjunto.

Basado en la revisión de ciertas áreas seleccionadas, no hemos detectado hechos reportables, excepto en el caso de la falta de emisión de Normas de Prevención de Lavado de Activos, y del Financiamiento de Delitos, que constan en informe por separado.

Aprovechamos la oportunidad para expresar nuestro agradecimiento por las facilidades y cooperación que nos proporcionó el personal de la empresa durante nuestra visita.

Por su atención, expresamos nuestro reconocimiento.

Atentamente,



**CPA Dr. Marco Altamirano N.**  
Registro Nacional SC-RNAE-296

G.P.A. Dr. Marco Almirano Naranjo  
-AUDITOR-

---

**ALTAMIRANO & ASOCIADOS**  
*Contadores Públicos*

---

**INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**

**ÍNDICES FINANCIEROS**

**2017**

## ÍNDICES FINANCIEROS

### CONCLUSIÓN

De la aplicación de los índices, podemos concluir que INMOPROPUES INMOBILIARIA S. A., mantiene una solvencia económica que le ha permitido cumplir con los objetivos propuestos, no obstante, es necesario realizar las siguientes precisiones:

Se aprecia que el capital de trabajo ha aumentado de 935 508,66 USD en el 2016 a 1 034 634,05 USD en el 2017; su liquidez de 8,10 en el 2016 subió a 11,14 en el 2017 y el saldo de clientes de 363 282,03 USD en el 2016 subió a 384 188,38 USD en el 2017.

Se observa también que la rotación del capital de trabajo de 0,15 en el 2016 bajó a 0,13 en el 2017.

En el año 2017 no hubo ventas, la empresa se limitó a arrendar sus propiedades, lo que generó una utilidad a repartir de 49 835,03 USD y el 15% a trabajadores ascendió a 11 274,89 USD.

Estos indicadores demuestran que hubo aciertos en la administración de los recursos de la empresa.

Abril, 23 de 2018

Atentamente,



C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo

Reg. Nac. Aud. Ext. RNAE-296

C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo  
-AUDITOR-

<b>INMOBROPUES INMOBILIARIA S.A.</b>		
<b>INDICES FINANCIEROS</b>		
<b>Periodo Económico de enero a diciembre</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>A) INDICES DE LIQUIDEZ</b>		
INDICE DE LIQUIDEZ (veces)	11,14	8,10
PRUEBA ACIDA (veces)	5,55	3,77
CAPITAL DE TRABAJO (\$)	1.034.634,05	935.508,66
ROTACION CAPITAL DE TRABAJO (veces)	0,13	0,15
PERIODO PROMEDIO COBRANZAS (días)	1.050,87	942,80
ROTACION DE INVENTARIO PRODUCTOS TERMINADOS (veces)		
PROMEDIO SUMINISTRO INVENTARIO (días)		
<b>B) RAZONES DE ACTIVIDAD</b>		
ROTACION DE ACTIVOS FIJOS (veces)	0,38	0,37
ROTACION DE ACTIVOS TOTALES (veces)	0,09	0,10
<b>C) RAZONES DE RENTABILIDAD</b>		
MARGEN DE RENTABILIDAD	-56,33	55,73
RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO	-3,61	3,91
<b>D) RAZONES DE ENDEUDAMIENTO</b>		
EXTERNAS	-7,58	9,87
INTERNO	92,42	90,13

  
C.P.A. Dr. Marco Altamirano N.  
Reg. Nac. 17450  
Reg. Nac. Aud. Ext. SC-RNAE-296