

1.1 Carta Dictamen

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de la Compañía INMOPINZON S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía INMOPINZON S.A., adjuntos, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2017, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOPINZON S.A., al 31 de diciembre de 2017, sus resultados, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo la auditoría, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable, sobre si los estados financieros están libres de representación errónea y no contiene distorsiones importantes.

Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante del informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".- Somos independientes de la compañía INMOPINZON S.A., de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la

Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 fueron auditados por la firma CONTAPREX CÍA. LTDA., quienes emitieron el informe, conteniendo una opinión sin salvedades, con fecha 18 de abril del 2017.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

Los administradores son responsables de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Completas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error, selección y aplicación de políticas apropiadas y la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Compañía INMOPINZON S.A., de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía INMOPINZON S.A.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos que hemos seleccionado, incluyen la evaluación de los riesgos de presentación errónea, de importancia relativa de los estados financieros, ya sea 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 si los principios de contabilidad aplicados, son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAA, se aplicó el juicio profesional y se mantuvo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material de los estados financieros debida a fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder dichos riesgos y se obtuvo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o elusión del control interno.
- Evaluamos el control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestra conclusión se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de

los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que expresen la presentación razonable.

- Comunicamos a los encargados del gobierno de la compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros se encuentra en el reglamento emitido por la Superintendencia de Compañías del 11 de noviembre del 2016.

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de "INMOPINZON S.A.", correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2017, requerimiento establecido mediante resolución No. NAC-DGER 2006-0214 del Servicio de Rentas Internas, se emitirá por separado.

Respecto del cumplimiento de los reportes mensuales remitidos a la Superintendencia de Compañías para la UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO ECONOMICO (UAFE), la empresa lo realiza conforme lo requerido.

Quito, 9 de marzo del 2018



Latinaudit Latinoamericana de Auditores Cía. Ltda.
Registro de Auditores Externos
Superintendencia de Compañías
No. SC - RNAE N° 849



Dr. Flavio Gualotuña A.

Representante Legal

C.P.A. No. 21.722

Quito, Avda. Naciones Unidas y Núñez de Vela Esq.
Edificio Metropolitan Oficina 414

1.2 Balance de Situación Financiera

INMOPINZON.S.A
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL PERIODO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017, 2016
(Expresado en Dólares Americanos)

Cuentas	Notas	SALDO AL	
		31/12/2017	31/12/2016
ACTIVOS			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFFECTIVO	4	38.077,52	75.337,84
Cuentas y documentos por cobrar	5	1.284,80	6.742,23
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	6	7.214,25	134.045,71
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	7	152.750,63	2.952,00
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	8	76.863,87	4.631.585,24
PROPIEDAD DE INVERSION	9	4.299.654,31	-
OTROS ACTIVOS DIFERIDOS	10	27.280,00	27.280,00
TOTAL ACTIVOS		4.603.125,38	4.877.943,02
PASIVOS			
Cuentas y documentos por pagar	11	52.922,07	338.071,62
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	12	98.184,90	32.362,62
Cuentas por pagar accionistas	13	65.056,00	100,00
Cuentas por pagar diversas relacionadas C/P	14	2.041.417,02	2.261.031,02
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS L/P	15	1.632,00	1.632,00
OTRAS PROVISIONES	16	304.000,00	304.000,00
TOTAL PASIVO		2.563.211,99	2.937.147,62
PATRIMONIO			
CAPITAL	17	365.000,00	365.000,00
RESERVAS	18	18.318,13	18.318,13
SUPERAVIT POR REVALORIZACION	19	1.468.286,42	1.468.286,42
RESULTADOS INTEGRALES ORI		- 220,00	-
RESULTADOS ACUMULADOS ANTERIORES	20	89.190,85	210.875,09
RESULTADOS DEL EJERCICIO	21	99.337,99	- 121.684,24
TOTAL PATRIMONIO		2.039.913,39	1.940.795,40
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		4.603.125,38	4.877.943,02


Ing. Marco Pareja Moncayo
GERENTE GENERAL


Sra. Cristina Baroja
CONTADOR

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

1.2 Estado de Resultados Integral

INMOPINZON.S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL PERIODO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017, 2016
(Expresado en Dólares Americanos)

CUENTAS	Notas	SALDO AL	
		31/12/2017	31/12/2016
INGRESOS			
INGRESOS OPERACIONALES		580.290,35	820.882,27
OTROS INGRESOS		277.448,49	-
TOTAL INGRESOS	22	857.738,84	820.882,27
(-) COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES			
(-) COSTO DE VENTA		66.492,43	198.364,02
(-) GASTOS OPERACIONALES		456.909,80	518.168,36
TOTAL COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES	22	523.402,23	716.532,38
(=) UTILIDAD OPERACIONAL		334.336,61	104.349,89
(+/-) INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES			
Otros Ingresos por resultado integral		-	37.753,08
Otros Gastos de Administración- no deducibles		138.535,88	- 263.787,21
INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	24	138.535,88	- 226.034,13
RESULTADO DEL EJERCICIO	25	195.800,73	- 121.684,24


Ing. Marco Pareja Moncayo
REPRESENTANTE LEGAL


Sra. Cristina Baroja
CONTADOR

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

1.3 Estado de Flujo de efectivo

INMOPINZON.S.A
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL PERIODO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en Dólares Americanos)

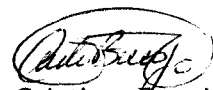
Flujo de efectivo en actividades de operación:	AÑO 2017
Efectivo recibido de clientes	863.196,27
(-)Efectivo pagado por:	- 725.063,73
Costo de Ventas	- 237.362,04
Gastos Operativos	- 765.150,18
Ingresos y Gastos No Operativos	277.448,49
Impuesto a la Renta	-
Efectivo en actividades de operación (a)	138.132,54
Flujo de efectivo en actividades de inversión:	
Diferencia en Activos Fijos	9.455,56
Diferencia Otros Activos	
Efectivo en actividades de inversión (b)	9.455,56
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:	
Diferencia Obligaciones Bancarias	-
Diferencia Cuentas y Documentos x Pagar	- 269.684,46
Diferencia Pasivo Largo Plazo	85.056,00
Diferencia Patrimonio	- 220,00
Efectivo en actividades de financiamiento (c)	- 184.848,46
Variación de efectivo en el año (a+b+c)	- 37.260,36
Efectivo al final del año	38.077,48

CONCILIACION FLUJO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

UTILIDAD NETA	195.800,73
Ajustes a Ingresos y Gastos que no representan efectivo	- 57.668,19
Depreciación	245.611,46
Amortización	-
Diferencia Clientes	- 1.284,80
Diferencia en Cuentas por Cobrar	2.742,23
Provisiones	- 620,00
Gastos Acumulados	- 4.262,25
Diferencia en Proveedores	- 285.149,55
Diferencia en Inventarios	- 18.704,92
Diferencia en Impuesto a la Renta	-
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	138.132,54


Ing. Marco Pareja Moncayo
REPRESENTANTE LEGAL

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros


Sra. Cristina Baroja
CONTADORA

1.4 Estado de Cambios en el Patrimonio

INMOPINZON.S.A
ESTADO CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERIODO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en Dólares Americanos)

CUENTAS	Capital	Reservas	Superávit por Revalorización Propiedad Planta y Equipo	Resultados Integrales ORI (Jubilación Patronal)	Resultados Acumulados	Resultado del Período	Total Patrimonio
Saldos al 31 Diciembre 2016	365.000,00	18.318,13	1.468.286,42	0,00	210.875,09	-121.684,24	1.940.795,40
Pago de Dividendos							
Transferencia a Resultados Acumulados					-121.684,24	121.684,24	-
Aplicación NIIF Completas							
Ganancia cálculo actuarial				-220,00			(220,00)
Resultado Año 2017						195.800,73	195.800,73
Saldos al 31 Diciembre 2017	365.000,00	18.318,13	1.468.286,42	-220,00	89.190,85	195.800,73	2.136.376,13


Ing. Marco Pareja Moncayo
GERENTE GENERAL


Sra. Cristina Baroja
CONTADOR

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

INMOPINZON S.A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresadas en dólares Americanos)

NOTA 1.- IDENTIFICACION Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La empresa INMOPINZON S.A., se constituyó en la ciudad de San Francisco de Quito, el 29 de enero del 2010, ante el Notario Cuadragésimo del Distrito Metropolitano de Quito Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, como Compañía Anónima de nacionalidad ecuatoriana. Está inscrita en el Registro Mercantil de esta ciudad con fecha 04 de febrero del 2010, bajo el número 0418, Tomo 141. La fecha de cierre del ejercicio económico es el 31 de diciembre.

Domicilio principal de la Compañía.- Su domicilio principal se encuentra en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia Chaupicruz Barrio Jipijapa. Av. De los Shyris e Isla Floreana Edificio Axios, Oficina 908 noveno piso.

Domicilio Fiscal.- Ciudad de Quito, Ruc No. 1792236207001

Plazo de duración. - La compañía tiene un plazo de duración de cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción en la escritura de constitución, vencido este plazo, la compañía se extinguirá de pleno derecho a menos que los accionistas reunidos en Junta General Ordinaria o Extraordinaria en forma expresa y antes de su expiración decidieren prorrogarle de conformidad con los estatutos.

Objeto Social.- El objeto social está descrito en el Artículo tercero del estatuto, cuyo contenido dice "El objeto de la compañía consiste en dedicarse a una o varias de las siguientes actividades que constituyen su objeto social: A) la construcción de toda clase de bienes inmuebles, especialmente a la construcción de edificios, fiscalización de obras y estudios para y en la construcción de inmuebles; asesoría relacionada con el diseño urbano; la planificación arquitectónica y de ingeniería, promoción, promesa de compra venta, compra venta de bienes inmuebles, pudiendo también hipotecar, subdividir, adquirir, transferir, ceder, arrendar y disponer de propiedades inmuebles ; a la asesoría de toda clase de estudios para la ejecución de proyectos inmobiliarios. B) Llevando a cabo el giro de su negocio, podrá realizar todas las operaciones que se relacionen directa o indirectamente, entera o parcialmente con cualquier ramo de su objeto social.

Actualmente la compañía mantiene un capital social autorizado de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$ 365.000,00). El Capital social suscrito y pagado en su totalidad se encuentra dividido en trescientas sesenta y cinco mil acciones iguales, acumulativas e individuales de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

COMPOSICION DEL CAPITAL

CEDULA	ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	VALOR ACCIONES	% PARTIC.
1707413421	BAQUERO EGUEZ ALEXANDRA XIMENA	ECUATORIANA	1,00	0,0003
1703426245	CASTRO MURILLO GONZALO FERNANDO	ECUATORIANA	15.816,00	4,3332
1704634198	CUEVA SONO CLEMENCIA ELIZABETH	ECUATORIANA	1,00	0,0003
1703266831	EGUEZ PAEZ PATRICIO ALFONSO	ECUATORIANA	24.953,00	6,8364
1703295087	FLORES VACA EDGAR EDUARDO	ECUATORIANA	4.519,00	1,2381
1711850204	ORTIZ DE JANON JUAN SEBASTIAN	ECUATORIANA	140,00	0,0384
1706567938	PAREJA LALAMA JUAN IGNACIO	ECUATORIANA	92.683,00	25,3926
1706534466	PAREJA LALAMA MARIA AUGUSTA	ECUATORIANA	116.654,00	31,9600
1700006420	PAREJA MONCAYO FRANCISCO FERNANDO	ECUATORIANA	40.663,00	11,1405
1700817594	PAREJA MONCAYO MARCO ANTONIO	ECUATORIANA	69.490,00	19,0384
179043806600 1	ROSTAL S.A.	ECUATORIANA	80,00	0,0219
TOTAL CAPITAL PAGADO			365.000,00	100,00

Representante Lega, administradores y directivos de la Empresa:

CEDULA	NOMBRE	NACIONALIDAD	CARGO
1700817594	PAREJA MONCAYO MARCO ANTONIO	ECUATORIANA	GERENTE
1706567938	PAREJA LALAMA JUAN IGNACIO	ECUATORIANA	PRESIDENTE

Operaciones de la Compañía.- La actividad de la compañía está regida por el Código de Comercio y controlado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la compañía INMOPINZON S.A.

NOTA 2. – BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Base de Presentación

La posición financiera, el resultado de las operaciones, y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

2.2. Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado que comprende el reconocimiento y registro de un ingreso o un gasto en el período contable a que se refiere, a pesar de que el desembolso o el cobro pueden ser hechos, todo o en parte, en el periodo anterior o posterior.

2.3 Moneda funcional y de presentación.

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano siendo la moneda funcional y de presentación.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.5 Período económico.

El período económico de la Compañía para emitir los Estados Financiero corresponde a un año terminado al 31 de diciembre.

2.6 Negocio en marcha

Los Estados financieros de la compañía han sido preparados considerando que la empresa continuará operando normalmente y la administración no contempla ajustes contables en caso de que no pueda operar en forma normal en el futuro.

2.7 Revelación de transacciones con Partes relacionadas.

Una parte relacionada.- Es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros (en esta norma denominada "la entidad que informa")

Una transacción entre partes relacionadas.- Es una transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre una entidad que informa y una parte relacionada, con independencia de que se cargue o no un precio.

2.8 Declaración de cumplimiento y responsabilidad de la información presentada. - La administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros. La información es responsabilidad del representante legal, ratificadas y aprobadas por la Junta General de Accionistas.

2.9 Bases de preparación. - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivo, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

Las políticas de contabilidad que la compañía aplica están de acuerdo a las Normas de Información Financiera (NIIF) las cuales requieren se efectúe ciertas estimaciones y se establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad que afectan las cifras reportadas en los estados financieros adjuntos.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo. - La compañía reconoce como efectivo o equivalentes del efectivo aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas corrientes en bancos locales, de libre disponibilidad utilizados por la compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

3.2 Activos Financieros

3.2.1 Préstamos y Cuentas por Cobrar.- Los préstamos, cuentas por cobrar son activos financieros no derivados y se registran a su costo amortizado. Las ganancias y pérdidas realizadas y no realizadas que surgen de cambio en el valor razonable de la categoría de "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados" se incluyen en el Estado de Resultado Integral en el período en el que se originan. La empresa evalúa a

cada fecha del estado de situación si existe evidencia objetiva de la desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros.

Por política contable las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión por pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeude de acuerdo con los términos originales de la cuentas a cobrar. En el presente ejercicio la empresa no tuvo que aplicar deterioro de las cuentas, porque no se registra cuentas comerciales pendiente de cobro.

3.2.2 Provisión para Incobrable.- La provisión de cuentas incobrables es el 1% de la cartera sin que supere el 10% según la Ley de Régimen Tributario Interno. La provisión para cuentas incobrables para el ejercicio 2017, no fue necesaria realizar porque la empresa no tiene cartera comercial pendiente.

3.3 Propiedad planta y equipo.

Las partidas de propiedades y equipos adquiridos de forma separada se reconocen y valoran inicialmente por su costo. Después de su reconocimiento inicial, serán valoradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de propiedades y equipos incluye todos los costos de adquisición más todos los costos incurridos para la ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento del activo.

3.3.1 Depreciación.- La depreciación es calculada en base a la vida útil estimada de las diversas clases de partidas de propiedad planta y equipo de acuerdo con el método de línea recta. A menos que se revisen debido a cambios específicos en la vida útil estimada, las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

ACTIVO FIJO	% DE DEPRECIACION
Muebles y enseres	10%
Equipo de oficina	10%
Equipo de Computación	33%
Vehículos	20%

3.3.2 Deterioro de activos fijos.- Un elemento de propiedad, muebles, y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta obsolescencia desuso o daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades muebles y equipo es reconocida en los resultados del período que se informa y equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

3.4 Propiedad de Inversión.- Corresponde a propiedades (Terrenos o edificios, Considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener, rentas, plusvalías o ambas.

NIC 40, numeral 7.- "las propiedades de inversión se tienen para obtener renta, plusvalía o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión ocupadas de las ocupadas por el dueño..."

NIC 40, numeral 8 literal c).- Un edificio que sea propiedad de la entidad y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos.

3.5 Deterioro del valor de los activos tangibles.-

Al final de cada período sobre el que se informa, se revisan las propiedades planta y equipo; para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos necesarios para la venta, o el valor de uso; el mayor de los dos.

3.6 Gastos por intereses

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos se capitalizan como parte del costo de dichos activos. Se entiende como activos aptos a aquellos activos que necesariamente toman un período sustancial de tiempo para estar listos para su uso o venta.

Los otros costos por préstamos se reconocerán como un gasto en el período en que se haya incurrido.

3.7 Pasivos Financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción, en la cual la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan.

La Compañía tiene los siguientes pasivos financieros: cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Todas las obligaciones contraídas deben reconocerse y registrarse en el pasivo para evitar que existan transacciones no registradas que puedan inducir a error en la presentación de los estados financieros.

Cuando una obligación se reconoce al cierre del período, pero no se ha determinado su monto, se debe registrarla con valor estimado, ajustando posteriormente las cuentas afectadas, tan pronto se conozca el valor exacto de la obligación.

Se analizarán todas las transacciones que originen pasivos con el fin de clasificarlos entre pasivos corrientes y no corrientes.

Cuando una obligación evidencie dualidad, la parte que debe pagarse en el período siguiente al del balance se registrará como pasivo corriente o a corto plazo y el saldo como pasivo no corriente a largo plazo.

3.8. Impuestos

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta corriente como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

3.8.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período; para el año 2017 la tarifa del Impuesto a la Renta es del 22%.

3.8.2. Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos son calculados usando el método del pasivo basado en el balance general. Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad

imponible contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

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

3.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; es probable que la Compañía tenga una salida necesaria de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable.

Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos e incertidumbres específicos de la obligación. El incremento en la provisión como motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

3.10 Beneficios a los empleados

3.10.1 Provisión Jubilación Patronal y Desahucio

Las retribuciones de los empleados a las que se aplica esta Norma comprenden las que proceden de:

- a) Planes u otro tipo de acuerdos formales celebrados entre una entidad y sus empleados, ya sea individualmente, con grupos particulares de empleados o con sus representantes.
- b) Requerimientos legales o acuerdos tomados en determinados sectores industriales, por virtud de los cuales las entidades se ven obligadas a realizar aportaciones a planes nacionales, provinciales, sectoriales u otros de carácter multi-patronal; o (c) Prácticas no formalizadas que generan obligaciones implícitas. Estas prácticas de carácter no formalizado dan lugar a obligaciones implícitas, siempre y cuando la entidad no tenga alternativa realista diferente de afrontar los pagos de los correspondientes beneficios a los empleados. Un ejemplo de la existencia de una obligación implícita

se da cuando un eventual cambio en las prácticas no formalizadas de la entidad puede causar un daño inaceptable en las relaciones con sus empleados.

Los beneficios de los empleados comprenden los siguientes:

- a) los beneficios a corto plazo para los empleados actuales, tales como sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social, ausencias remuneradas por enfermedad y por otros motivos, participación en ganancias e incentivos (si se pagan dentro de los doce meses siguientes tras el cierre del periodo), y beneficios no monetarios (tales como asistencia médica, alojamiento, automóviles y la utilización de bienes o servicios subvencionados o gratuitos) para los empleados actuales;
- b) beneficios a los empleados retirados, tales como beneficios por pensiones y otros beneficios por retiro, seguros de vida y atención médica para los retirados;
- c) otros beneficios a largo plazo para los empleados, entre los que se incluyen las ausencias remuneradas después de largos periodos de servicio o sabáticas, los beneficios por jubileos y otros beneficios posteriores a un largo tiempo de servicio, los beneficios por incapacidad y, si no se deben pagarse dentro de los doce meses del cierre del periodo, la participación en ganancias, incentivos y la compensación diferida; y
- d) beneficios por terminación. Puesto que cada una de las categorías anteriores identificadas en (a) a (d) presenta características diferentes, esta Norma establece requerimientos separados para cada una de ellas.

Los beneficios a los empleados comprenden tanto los proporcionados a los trabajadores propiamente dichos, como a las personas que dependan de ellos, y pueden ser satisfechos mediante pagos (o suministrando bienes y servicios previamente comprometidos) hechos directamente a los empleados o a sus cónyuges, hijos u otras personas dependientes de aquéllos, o bien hechos a terceros, tales como compañías de seguros.

Los empleados pueden prestar sus servicios en la entidad a tiempo completo o a tiempo parcial, de forma permanente, ocasional o temporal. Para los propósitos de esta Norma, el término "empleados" incluye también a los administradores y al personal gerencial.

La Compañía INMOPINZON S.A., ha realizado el registro de la provisión por jubilación patronal y desahucio para todos sus empleados en base al estudio actuarial efectuado por la EMPRESA ACTUARIA, al 31 de diciembre del 2017.

3.10.2 Participación a trabajadores.- La Compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

3.11 Capital Social y reservas.- Las acciones de se registran como patrimonio y las reservas se generan y se contabilizan de acuerdo a las resoluciones de la Superintendencia de Compañías y si fuera voluntad expresa de los accionistas en actas de junta de accionistas para el efecto.

3.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se registran al valor razonable de las contraprestaciones recibidas por las actividades inmobiliarias de arrendamientos recibidas. Son reconocidos en los períodos en que se realizan e incurrir y no cuando se recibe, estos son registrados en los libros contables y reportados en los estados financieros.

3.13 Costos y Gastos

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

3.14 Compensaciones

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

3.15 Estado de Flujos de Efectivo

Comprende los movimientos de caja realizados durante el período, determinados por el método directo, clasificado en tres grupos de actividades;

- **Actividades de operación:** Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la empresa, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- **Actividades de inversión:** son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación, disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación:** Son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos adquiridos por la empresa.

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2017, asciende a \$ 38.077,52, de disponibilidad inmediata y se concilian con los estados de cuenta remitidos por los bancos, se presentan de la siguiente manera:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
Caja	200,00	-
Pacífico cta. No 0728599-7	37.158,00	74.093,83
Produbanco Cta. Cte. 02007018998	719,52	1.244,01
SUMAN	38.077,52	75.337,84

(*) Los saldos de las cuentas bancarias se encuentran conciliados con los estados de cuenta emitidos por el Banco del Pacífico y el Produbanco.

NOTA 5 CUENTAS POR COBRAR

El saldo al 31 de diciembre del 2017 corresponde:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
Empleados	984,8	1.790,40
Otros	300	4.951,83
SUMAN	1284,8	6.742,23

Las cuentas por cobrar, corresponden a préstamos empleados descontados en roles de pago mensualmente.

NOTA 6 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Corresponde al seguro de vehículos, y al 31 de diciembre del 2017 se presenta como sigue:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
Seguros	9.240,45	4.428,00
Amortización Seguros	- 2.026,20	- 1.476,00
SUMAN	7.214,25	2.952,00

NOTA 7 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo al 31 de diciembre del 2017 corresponde:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
IMPUESTOS ANTICIPADOS	0,00	
IMPUESTO RENTA CLIENTES	124.812,59	109.092,83
IVA RETENIDO CLIENTES	27.938,04	24.952,88
SUMAN	152.750,63	134.045,71

Corresponden a los valores a pagar al Servicio de Rentas Internas, en concepto de retenciones en la fuente efectuadas por la Compañía durante el mes de diciembre del 2017 en su calidad de agente de retención y a liquidarse en los plazos establecidos para su efecto.

NOTA 8 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Agrupar las cuentas que representan las propiedades de naturaleza permanente, utilizados por la entidad, las cuales sirven para el cumplimiento de sus objetivos específicos, cuya característica es una vida útil relativamente larga y están sujetas a depreciaciones:

En la cuenta edificios se realizó una reclasificación para separar los valores de costo histórico y revaluación.

Al 31 de diciembre 2017 el detalle es el siguiente:

CUENTA	Saldos al 31/12/2016	Adiciones y retiros	Saldos al 31/12/2017
ACTIVO DEPRECIABLE			
EDIFICIOS	4.278.982,08	- 4.278.982,08	-
MUEBLES Y ENSERES	-	448,98	448,98
EQUIPOS DE OFICINA	1.037,73	-	1.037,73
EQUIPO DE COMPUTACION	944,21	521,31	1.465,52
VEHICULOS	140.000,00	-	140.000,00
HERRAMIENTAS	11.459,52	-	1.033,57
SUMAN	4.432.423,54	970,29	143.985,80

DEPRECIACION ACUM

CUENTA	Saldos al 31/12/2016	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	Saldos al 31/12/2017
ACTIVO DEPRECIABLE			
MUEBLES Y ENSERES	-	41,16	- 41,16
EQUIPOS DE OFICINA	- 319,97	103,78	- 423,74
EQUIPO DE COMPUTACION	- 480,95	325,93	- 806,88
VEHICULOS	- 37.333,37	27.999,99	- 65.333,33
HERRAMIENTAS	- 360,14	156,65	- 516,79
SUMAN	- 38.494,43	- 28.627,51	- 67.121,92
Total Propiedad Planta y Equipo (neto)			76.863,88

NOTA 9.- PROPIEDAD DE INVERSION

En la cuenta edificios se realizó una reclasificación para separar los valores de costo histórico y revaluación.

Se registra en este grupo, porque la propiedad de inversión genera flujos de efectivo para la empresa y este bien no está ocupado por la misma.

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
NO DEPRECIABLE		
TERRENOS	981.540,00	981.540,00
TOTAL NO DEPRECIABLE	981.540,00	981.540,00
DEPRECIABLE		
EDIFICIOS	4.278.982,08	4.278.982,08
MENOS DEPRECIACION ACUM	-960.867,78	-739.660,14
TOTAL DEPRECIABLE	3.318.114,30	3.539.321,94
SUMAN	4.299.654,31	3.473.986,06

El valor de propiedad de inversión se respalda con un avalúo realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías.

NOTA 10 OTROS ACTIVOS DIFERIDO

El saldo al 31 de diciembre del 2017 corresponde:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
Impuesto a las Ganancias	27.280,00	27.280,00
SUMAN	27.280,00	27.280,00

NOTA 11 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Las cuentas y documentos por pagar son obligaciones adquiridas con proveedores por la adquisición de bienes o prestación de servicios en el curso normal de operación. La compañía viene cumpliendo con el pago de estas obligaciones dentro de los plazos y políticas establecidas.

El saldo al 31 de diciembre del 2017 corresponde:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
Cuentas por pagar Proveedores	52.922,07	338.071,62
SUMAN	52.922,07	338.071,62

A continuación se presenta de detalle de los proveedores que la empresa tiene saldos

CODIGO	NOMBRE	TP	NUMERO	FACTURA	EMISION	SALDO
14	COMERCIAL KYWI S.A.	FC	926	140708	08/02/2017	- 20,20
14	COMERCIAL KYWI S.A.	FC	1205	217515	22/12/2017	- 40,75
14	COMERCIAL KYWI S.A.	FC	1207	192724	21/12/2017	- 253,18
14	COMERCIAL KYWI S.A.	FC	1210	145906	06/12/2017	- 106,20
					SUBTOTAL	- 420,33
42	SETEL S.A.	FC	1185	5646804	01/11/2017	- 15,46
					SUBTOTAL	- 15,46
46	PAREJA JUAN IGNACIO	FC	419	312	30/12/2015	- 10.016,70
					SUBTOTAL	- 10.016,70
86	LIBERTY SEGUROS S.A.	FC	710	649641	01/09/2016	- 169,24
86	LIBERTY SEGUROS S.A.	FC	1184	1546863	10/11/2017	- 2.839,20
					SUBTOTAL	- 3.008,44
89	DICOMTRIZ	FC	1208	190156	23/12/2017	- 39,90
					SUBTOTAL	- 39,90
112	SERVIARENAL S.A.	FC	1206	507710	24/12/2017	- 39,01
					SUBTOTAL	- 39,01
138	CASTRO MURILLO GONZALO FERNAND	FC	418	26	27/12/2015	- 33.929,99
					SUBTOTAL	- 33.929,99
205	TELEVISION Y VENTAS TELEVENT S	FC	1108	19910	17/08/2017	- 75,00
					SUBTOTAL	- 75,00
213	ECUATORIANO SUIZA	FC	1182	74948	02/10/2017	- 5.377,24
					SUBTOTAL	- 5.377,24
TOTAL						- 52.922,07

NOTA 12 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Corresponden a las obligaciones por pagar con el Servicio de Rentas Internas, el IESS y beneficios sociales a trabajadores que se liquidarán conforme a los plazos establecidos por los entes de control, cuyo saldo es \$ 98.184,90, desglosado de la siguiente manera

Con la Administración Tributaria

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
RETENCIONES EN LA FUENTE	479,42	379,53
RETENCIONES DE IVA	199,25	514,61
22% IMPUESTO RENTA	67.092,63	30.703,45
SUMAN	67.771,30	31.597,59

Con el IESS

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
APORTE AL IESS	377,82	422,14
FONDO DE RESERVA	59,18	100,46
PRESTAMO QUIROGRAFARIOS	148,23	242,43
SUMAN	585,23	765,03

Por beneficios sociales a empleados

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
Décimo Tercer Sueldo	145,76	162,86
Décimo Cuarto Sueldo	312,50	457,50
15% Utilidad trabajadores	29.370,11	0,00
SUMAN	29.828,36	620,36
TOTAL OBLIGACIONES CORRIENTES	98.184,90	32.362,62

Corresponde a las provisiones por décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, vacaciones establecidas en el régimen laboral vigente.

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% de la utilidad contable.

NOTA 13. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

El saldo al 31 de diciembre del 2017 corresponde:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
ING.FERNANDO PAREJA	100,00	100,00
MARIA AUGUSTA PAREJA	64.956,00	-
SUMAN	65.056,00	100,00

El saldo de cuentas por pagar accionistas constituye fondos solicitados en calidad de préstamo para cancelar obligaciones producto de las actividades de la empresa

NOTA 14 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS L/P

Son obligaciones con personas relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Estas obligaciones generan intereses, los mismos que se reconocen al final de cada período. Al 31 de diciembre el saldo asciende a \$ 2.041.417,02

El saldo al 31 de diciembre del 2017 corresponde:

OBLIGACIONES CON PARTES RELACIONADAS

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
CLEMENCIA CUEVA	7,01	7,01
PATRICIO EGUEZ	193.047,16	193.047,16
GONZALO CASTRO	122.365,28	122.365,28
EDGAR FLORES	34.962,51	34.962,51
ADRIANA RIVERA	7,01	7,01
BAQUERO ALEXANDRA	7,01	7,01
SUMAN	350.395,98	350.395,98

INTERESES POR PAGAR

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
CLEMENCIA CUEVA	1,22	1,22
PATRICIO EGUEZ	33.518,64	33.518,64
GONZALO CASTRO	21.246,20	21.246,20
EDGAR FLORES	6.070,50	6.070,50
ADRIANA RIVERA	1,22	1,22
ROSTAL S.A	26.711,22	26.711,22
SEBASTIAN ORTIZ	37.985,82	37.985,82
MARCO PAREJA	101.454,71	101.454,71
BAQUERO ALEXANDRA	1,22	1,22
SUMAN	226.990,75	226.990,75

OBLIGACIONES CON ACCIONISTAS

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
TECNIQUIPOS S.A.	113.154,94	113.154,94
ING.PAREJA MARCO-INMOPINZON	532.500,35	752.114,35
ING.ORTIZ SEBASTIAN	156.000,00	156.000,00
ROSTAL S.A.	95.375,00	95.375,00
ING.PAREJA MARCO-ED.RIGEL	567.000,00	567.000,00
SUMAN	1.464.030,29	1.683.644,29
TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	2.041.417,02	2.261.031,02

NOTA 15 PROVISIONES POR BENEFICIOS EMPLEADOS L/P

Al 31 de diciembre del 2017, la empresa aprobó el cálculo actuarial entregado por ACTUARIA CONSULTORES CIA. LTDA., cuyo cálculo se sustenta en la correcta aplicación de las “bases técnicas”, que obligatoriamente se deben utilizar en los cálculos actuariales, respetando además las disposiciones del Código de trabajo.

El saldo al 31 de diciembre del 2017 corresponde:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
JUBILACION PATRONAL	1.065,00	334,00
BONIFICACION POR DESAHUCIO	567,00	628,00
SUMAN	1.632,00	962,00

(1) Jubilación patronal.- Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, existe la obligación por parte del empleador de otorgar jubilación patronal sin perjuicio de la jubilación que les corresponde por parte de IESS a 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.

(2) Provisión por desahucio.- Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

La compañía reconoce en el pasivo las provisiones arriba indicadas como un plan de beneficios definidos y están sustentadas en un estudio actuarial realizado por un profesional independiente debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías.

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad emitió cambios en la NIC 19, Beneficios definidos para empleados con el fin de aplicar al cierre del año 2017. La enmienda establece que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios pos empleo, es necesario considerar la moneda en la que se denomina los pasivos y no la del país donde estos se generan. Utilizar una tasa de descuento más baja (Tasa americana), incrementa el monto de las reservas por jubilación patronal con afectación sobre todo al patrimonio de las empresas.

NOTA 16 OTRAS PROVISIONES

El saldo al 31 de diciembre del 2017 corresponde:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
PROVISION JUICIO POR PAGAR	304.000,00	304.000,00
SUMAN	304.000,00	304.000,00

NIC 37 PROVISIONES, ACTIVOS CONTINGENTES Y PASIVOS CONTINGENTES

El objetivo de la NIC 37 es asegurar que se utilicen las bases apropiadas para el reconocimiento y la medición de las provisiones, activos y pasivos de carácter contingentes, así como que se revele la información complementaria suficiente, por medio de las notas a los estados financieros, de forma de permitir a los usuarios comprender la naturaleza, calendario de vencimiento e importes de las anteriores partidas.

Una entidad no debe reconocer ni activos ni pasivos contingentes. Sin embargo, debe informarse en notas acerca de la existencia de un pasivo contingente, salvo que la posibilidad de tener una salida de recursos sea remota. Estos pasivos pueden evolucionar de manera diferente a la inicialmente esperada, por lo que deben ser objeto de reconsideración continuamente.

De acuerdo a informe de gerencia, dícese que en enero el 2017 se cumplen ocho años del juicio civil planteado por los señores:

SR. VON LIPPKE MIKETTA GAITHER KURT, juicio por DAÑOS Y PERJUICIOS que hasta la presente fecha permanece prácticamente en el mismo estado en que se inició, al cual se realizó una provisión contable de \$304.000,00 dólares, en caso de que la empresa lo pierda, hasta el año 2016.

SRA. MARÍA CLEMENCIA YÁNEZ COSSIO, juicio por devolución de aporte societario por la cantidad de US\$ 95.375,00 (Noventa y cinco mil trescientos setenta y cinco dólares de los EEUU), valor que debía ser cancelado con el primer ingreso de ventas de la empresa INMOPINZON S.A.; esto quiere decir, que la empresa demandada supeditó dicho pago con los primeros ingresos de la empresa a manera de obligación condicional suspensiva, trámite se encuentra en proceso de sentencia.

NOTA 17 CAPITAL SOCIAL

El saldo al 31 de diciembre del 2017 corresponde:

Con fecha 8 de junio del 2011 en Junta General de Accionistas, con la finalidad de cumplir con el compromiso asumido con la Corporación Financiera Nacional, para la operación que es de conocimiento de los accionistas, por unanimidad de votos de accionistas resolvieron: aprobar el aumento de capital de la compañía en la suma de \$365.000,00 dólares de los Estados Unidos de América, valores que sumados al capital actual de la compañía que es de \$1.000,00 dólares de los Estados Unidos de América darían un nuevo capital social autorizado de la compañía e de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$ 365.000,00). El Capital social suscrito y pagado en su totalidad está dividido en trescientas sesenta y cinco mil acciones de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

Transferencia de acciones. - Con fecha 3 de julio del 2017, el Ing. Marco Antonio Pareja Moncayo Representante Legal de la compañía INMOPINZON, para los fines legales correspondientes, comunica que en el Libro de Acciones y Accionistas, se ha inscrito la siguiente transferencia de acciones:

Cedente: Adriana Rivera Andrade, Cesionario Sr. Patricio Alfonzo Egues Páez, la acción cedida tiene un valor nominal de (USD 1,00) UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

La Nómina Actual de Accionistas, para su presentación en la Superintendencia de compañías estaría determinada de la siguiente manera:

CEDULA	ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	VALOR ACCIONES	% PARTIC.
1707413421	BAQUERO EGUEZ ALEXANDRA XIMENA	ECUATORIANA	1,00	0,0003
1703426245	CASTRO MURILLO GONZALO FERNANDO	ECUATORIANA	15.816,00	4,3332
1704634198	CUEVA SONO CLEMENCIA ELIZABETH	ECUATORIANA	1,00	0,0003
1703266831	EGUEZ PAEZ PATRICIO ALFONSO	ECUATORIANA	24.953,00	6,8364
1703295087	FLORES VACA EDGAR EDUARDO	ECUATORIANA	4.519,00	1,2381
1711850204	ORTIZ DE JANON JUAN SEBASTIAN	ECUATORIANA	140,00	0,0384
1706567938	PAREJA LALAMA JUAN IGNACIO	ECUATORIANA	92.683,00	25,3926
1706534466	PAREJA LALAMA MARIA AUGUSTA	ECUATORIANA	116.654,00	31,9600
1700006420	PAREJA MONCAYO FRANCISCO FERNANDO	ECUATORIANA	40.663,00	11,1405
1700817594	PAREJA MONCAYO MARCO ANTONIO	ECUATORIANA	69.490,00	19,0384
1790438066001	ROSTAL S.A.	ECUATORIANA	80,00	0,0219
TOTAL, CAPITAL PAGADO			365.000,00	100,00

NOTA 18 RESERVAS

Reserva Legal.- De conformidad con los artículos 109 y 297, de la Ley de Compañías, se reservará el 10% de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social de la compañía.

El saldo al 31 de diciembre del 2017 corresponde:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
RESERVA LEGAL	18.318,13	18.318,13
SUMAN	18.318,13	18.318,13

La reserva legal es un porcentaje establecido por la ley el cual tiene como objetivo proteger el capital de una sociedad ante las eventuales pérdidas, únicamente se dispondrá de este fondo para responder ante las pérdidas de la empresa.

NOTA 19 RESULTADOS INTEGRALES

Se registra el Superávit por revalorización de los bienes inmuebles y el saldo al 31 de diciembre del 2017 corresponde:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
Superávit por Revaluación de Propiedad Planta y Equipo	1.468.286,42	1.468.286,42
SUMAN	1.468.286,42	1.468.286,42

NOTA 20 RESULTADOS ACUMULADOS

El saldo al 31 de diciembre del 2017 corresponde:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
Resultados de Ejercicios anteriores	56.136,13	56.136,13
Resultados Ejercicio 2014	164.863,16	164.863,16
Pérdida del Ejercicio 2015	- 10.124,20	- 10.124,20
Pérdida del ejercicio 2016	- 121.684,24	-
SUMAN	89.190,85	210.875,09

NOTA 21 RESULTADOS DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre del 2017, la empresa obtuvo una utilidad de \$ 195.800,73, la misma que se presenta a continuación con sus respectivas apropiaciones:

CUENTAS	AÑO 2017
UTILIDAD CONTABLE	195.800,73
(-) 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	29.370,11
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	166.430,62
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	138.535,88
BASE IMPONIBLE	304.966,50
(-) 22% IMPUESTO A LA RENTA	67.092,63
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	99.337,99

NOTA 22 INGRESOS OPERACIONALES

Ingreso por prestación de servicios, se registra los valores por el arriendo de las oficinas, mediante contratos de arriendo operativo.

Al 31 de diciembre del 2017, este rubros se conforma de la siguiente manera

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
VENTAS	580.290,35	820.882,27
OTROS INGRESOS	277.448,49	0,00
SUMAN	857.738,84	820.882,27

NOTA 23 COSTOS Y GASTOS

La compañía ha incurrido en gastos propios de su actividad, al 31 de diciembre del 2016 y 2017 se presenta de la siguiente manera:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
Costo de Venta	-	
Costos Directos	66.492,43	120.000,00
Costos Indirectos		78.364,02
Total Costo de Venta	66.492,43	198.364,02
Gastos Generales		
Gastos Generales de Administración	456.547,97	517.567,21
Gastos de Venta	-	-
Gastos Financieros	361,83	601,15
Total Gastos	456.909,80	518.168,36
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	523.402,23	716.532,38

NOTA 24 OTROS INGRESOS Y GASTOS

Se registra los Gastos No Deducibles que la empresa ha incurrido durante el año 2017 y se presenta a continuación:

CUENTA	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
Otros resultados integrales	0,00	37.753,08
Gastos No Deducibles	138.535,88	263.787,21
Total de otros ingresos y gastos	138.535,88	226.034,13

NOTA 25. RESULTADOS DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre del 2017, la empresa obtuvo una utilidad neta del ejercicio de \$ 195.800,73 antes de repartición del 15% de participación de trabajadores y del 22% del impuesto a la Renta. A continuación se presenta la conciliación tributaria correspondiente al 31 de diciembre:

CONCILIACION TRIBUTARIA

DETALLE	Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2016
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	195.800,73	-121.684,24
(-) 15% Reparto a trabajadores	29.370,11	-
(=) Utilidad Contable	166.430,62	-
(+) Gastos No Deducibles)	138.535,88	-263.787,21
(=) Utilidad Gravable	304.966,50	-
(-22%) Impuesto a la Renta	67.092,63	-58.033,19
UTILIDAD EN EL EJERCICIO	99.337,99	

NOTA 26 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y partes relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

NOTA 27 COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Con fecha 5 de marzo del 2018, el Dr. Hugo Lucero, abogado de la empresa mediante oficio informa lo siguiente:

“1.- Que durante el ejercicio económico del año 2017, bajo nuestro patrocinio legal, la compañía INMOPINZON S.A., tiene los siguientes procesos judiciales:

- 1.1.- En contra de la compañía INMOPINZON S.A., y otros, en calidad de demandada, los cónyuges GAITHER KURT VON LIPPKE MIKETTA, y señora TANYA VERONICA BORBUA GALLARDO, en calidad de actores, tienen presentado un proceso civil, (JUICIO ORDINARIO) que actualmente se tramita en la UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, proceso signado con el número JUICIO 17325-2012-0335, el proceso se encuentra actualmente en primera instancia, en el periodo de prueba, evacuándose casi en su totalidad, y posteriormente estaremos para presentar alegatos. En este proceso tendríamos un saldo pendiente de pago de honorarios por la cantidad de USD 10.800,00. En caso de apelación y diligencias para segunda instancia los honorarios estarían pendientes de pactarlos;

El presente proceso, todavía tendría una duración de 6 meses a 1 año para que termine la primera instancia

- 1.2.- En contra de la compañía INMOPINZON S.A., en calidad de demandada, la señora MARIA CLEMENCIA YANEZ COSSIO, en calidad de actora, tienen presentado un proceso civil, (JUICIO ORDINARIO) que actualmente se tramita en la UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, proceso signado con el número JUICIO 17325-2013-0960, el proceso actualmente al 5 de marzo de 2018, se encuentra emitido una sentencia de primera instancia a favor de la actora, y se ordena el pago de (\$ 90.000,00) NOVENTA MIL DÓLARES APROXIMADAMENTE, pero cabe aclarar que dicha sentencia se encuentra apelada, la misma que ha sido aceptada por el Tribuna Distrital correspondiente. En este proceso tendríamos un saldo pendiente de pago de honorarios por la cantidad de USD 3.500,00. En caso de apelación y diligencias para segunda instancia los honorarios estarían pendientes de pactarlos;

El presente proceso, todavía tendría una duración de 6 meses a 1 año para que termine la segunda instancia

- 2.- Que hasta la presente fecha NO tengo detalles de otras obligaciones en perspectiva, reclamos directos u obligaciones contingentes, que puedan generar pasivos futuros a la compañía INMOPINZON S.A;
- 3.- No dispongo de ningún otro tipo de información, de la que según mi opinión pueda tener un efecto económico para la empresa y se requiera revelar los estados financieros de INMOPINZON S.A.;
- 4.- No tenemos montos de saldos por cobrar al 31 de diciembre 2017, adeudados a nosotros.

NOTA 28. GESTION DE RIESGO

Las actividades de INMOPINZON S.A: podrían estar expuestos o NO a ciertos riesgos como se describe a continuación:

28.1. RIESGOS OPERACIONALES

- Riesgos de litigios
A la presente la empresa mantiene litigios judiciales por los juicios civiles desde el año 2011 por problemas de construcción con una empresa en años anteriores, de lo cual se realiza una provisión anual que se considera no deducible porque todavía no existe la sentencia de un juez, generando el correspondiente impuesto diferido.
- Riesgos asociados a Contratos con clientes y /o proveedores.
INMOPINZON S.A. Cuenta con experiencia en actividades de la construcción e toda clase de bienes inmuebles, especialmente la construcción de edificios. La empresa al momento cuenta con una cartera saneada y controlada al igual que su cartera por pagar con proveedores.
- Riesgos asegurados.
La empresa cuenta con seguros contra incendios del Edificio, seguro de Vehículos, para solventar adecuadamente cualquier caso fortuito y de riesgo.

28.2. Riesgo de flujos de efectivo y de valor razonable de tasa de interés.

Los riesgos y flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de cambios en las tasas de interés en el mercado. El riesgo de tasa de interés de la Empresa surgiría si tuviera un endeudamiento a tasas variables y que cause iliquidez del flujo de efectivo, que no es el caso de la Empresa. Existe un endeudamiento por préstamos de accionistas de años anteriores de los cuales se provisiona intereses por pagar a tasas de mercado anual. La base deducible se basa en la tasa que emite el Banco Central del Ecuador y la diferencia es un gasto no deducible.

NOTA 29 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos por la Gerencia de la Compañía el 9 de febrero del 2018 y serán presentados a la Junta Universal de Accionistas para su aprobación. En opinión de la gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta Universal de Accionistas sin modificaciones.

NOTA 30 HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión del presente informe, en opinión de la administración no se produjeron eventos, pudieren tener efecto importante sobre los Estados Financieros.
