

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Fecha: Loja, 29 de marzo 2019

Loja- Ecuador

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

CONTENIDO:

1. Dictamen
2. Estados Financieros
 - Balance General
 - Estado de Resultados
 - Estado de Flujo de efectivo
 - Estado de Cambios en el Patrimonio
 - Notas aclaratorias
3. Notas a los estados financieros auditados
4. INFORME DE CONTROL INTERNO
 - Conclusiones
 - Recomendaciones
5. ANEXOS AL INFORME
 - Materialidad
 - Estados financieros auditados.

6. INFORME DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE
ACTIVOS
(ENVIARA EN MAYO A LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO).

FECHA: Loja, 29 de marzo 2019

A los socios de la Compañía Inmobiliaria Inmobiomar Cía. Ltda.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía "INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA"., que comprenden el estado de situación financiera y estado de resultado integrales, estado de flujo de efectivo, estado de evolución del patrimonio, así como las notas explicativas y políticas contables aplicadas en la elaboración de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2018., el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La empresa prepara sus estados financieros sobre la base de Normas de Información Financiera NIIF para pymes.

Fundamento claves de la Opinión

Considerando que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Corresponden a que los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2018, no evidenciaron asuntos que puedan poner en riesgo significativo nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía, en relación con los Estados Financieros.

La Administración de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pymes. Esta responsabilidad incluye el diseño la implementación y el mantenimiento del proceso de control interno, para que estén libres de distorsiones importantes causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y de la realización de estimaciones contables, de acuerdo, con las características propias de la

compañía. En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la empresa para continuar en funcionamiento y utilizar la base de contable de la empresa, a menos que la administración tenga la intención de liquidarla o cesar sus operaciones en el próximo periodo.

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

Responsabilidades del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basada en la auditoría que hemos efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, dichas normas requieren que cumplamos con principios éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones importantes. Una Auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones de los estados financieros.

Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del Auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación, el Auditor toma en consideración el control interno de la Empresa que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, mas no con el propósito de expresar una opinión sobre su efectividad. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad aplicados son apropiados, que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables en la presentación general de los estados financieros.

Informe de los auditores independientes año anterior

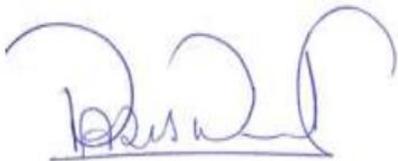
Los Estados Financieros de INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA., por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, es recurrente cuyo informe de 26 de marzo del 2018 expreso una opinión razonable sobre dichos Estados Financieros.

Somos independientes a la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., de conformidad con el Código de ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores y hemos cumplido con nuestra responsabilidad ética.

Otros requerimientos reglamentarios

Nuestros informes sobre: **Recomendaciones a la estructura del control interno, forman parte del presente informe; **La opinión sobre el Informe de Cumplimiento Tributario, requerido a las compañías que tienen la obligatoriedad, será presentado por separado hasta el 31 de julio de 2018, de acuerdo con las fechas establecidas por el Servicio de Rentas Internas una vez que INMOBIROMAR CIA. LTDA, presente los formularios debidamente llenados para emitir dictamen por separado. **El informe sobre el cumplimiento de normas, políticas, procedimientos y disposiciones para evitar ser utilizados para el cometimiento del lavado de activos, y financiamiento de delitos, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.

La administración es responsable de "otra información" como: informes técnicos de gestión, presupuestos, planes, etc. que la Compañía mantiene como herramientas de gestión.



Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar
AUDITORA INDEPENDIENTE

RNAE No. 346
Registro C.P.A. No. 21.944

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

EXPRESADO EN DOLARES

Del 01/12/2018 al 31/12/2018

4. INGRESOS		-225,215.50
4.01. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-225,215.50	
4.01.02. PRESTACIÓN DE SERVICIOS	-225,000.00	
4.01.02.01 Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. S	-180,000.00	
4.01.02.02 Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa	-45,000.00	
4.01.09 OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-215.50	
5. GASTO		131,044.18
5.01. COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION	34,734.60	
5.01.04.01. DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQ	34,734.60	
5.01.04.01.02 Depreciación de Edificio Avda.	20,420.76	
5.01.04.01.03 Depreciación Edificio Ada. Repu	14,313.84	
5.02. GASTOS	96,309.58	
5.02.01. GASTOS DE VENTAS	18,907.88	
5.02.01.01 SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACION	12,219.54	
5.02.01.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (inclu	4,396.49	
5.02.01.02.01 Gasto Aporte Patronal	1,484.66	
5.02.01.02.02 Gasto Fondos de Reserva	1,001.11	
5.02.01.02.03 Decimo Tercer Sueldo	1,018.28	
5.02.01.02.04 Decimo Cuarto Sueldo	793.96	
5.02.01.02.05 Vacaciones del Personal	2.92	
5.02.01.02.06 Bonificación por Desahucio	95.56	
5.02.01.03. BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONE	406.34	
5.02.01.03.01 Gasto jubilacion Patronal	128.20	
5.02.01.03.02 Gasto provision desahucio	278.14	
5.02.01.17 GASTOS DE VIAJE	352.62	
5.02.01.18 AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACION	682.89	
5.02.01.28. OTROS GASTOS DE VENTAS	850.00	
5.02.01.28.01 Suministros de Oficina	10.00	
5.02.01.28.02 Gastos Facturación Electronica	840.00	
5.02.02. GASTOS ADMINISTRATIVOS	40,718.93	
5.02.02.05 HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PER	8,033.57	
5.02.02.20 IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	7,157.99	
5.02.02.27 GASTO IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	24,624.88	
5.02.02.28. OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	931.70	
5.02.02.28.02 Gasto Sistemas Software	130.00	
5.02.02.28.03 Gastos Suministros y Materiales	1.70	
5.02.02.28.06 Gastos servicios ocasionales	800.00	
5.02.02.29 Gasto impuesto a la renta Diferido	-29.21	
5.02.03. GASTOS FINANCIEROS	15,524.66	
5.02.03.01. INTERESES	15,222.61	
5.02.03.01.01 Intereses Préstamos Bancarios	15,222.61	
5.02.03.02. COMISIONES	283.78	
5.02.03.02.01 Gastos Bancarios	283.78	
5.02.03.03. GASTOS DE FINANCIAMIENTO ACTURIAL	18.27	
5.02.03.03.01 Gasto financiero estudio actuari	18.27	
5.02.04. OTROS GASTOS	21,158.11	
5.02.04.04 Miselaneos	199.23	
5.02.04.05 Gasto 15% Participación de Trabajador	20,958.88	
GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO		-94,171.32

Revisado por	Aprobado por
 Lic. Carmen Muga Villavicencio CONTADORA INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.	 ING. PATRICIA RIVAS SALAZAR INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA. GERENTE INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA. R.C. 151333001

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

INMOBILIARIA INMOBIOMAR CIA. LTDA.
AVDA. SALVADOR BUSTAMANTE CELI Y NUEVA YORK

P POSITIVO
N NEGATIVO
D POSITIVO O NEGATIVO
(DUAL)

No. Expediente
RUC:

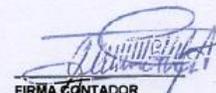
175477
1191751333001
AL 31 DICIEMBRE 2018

	CÓDIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)	
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	-15.056,21	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	83.036,38	
Clases de cobros por actividades de operación	950101	225.000,00	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	225.000,00	P
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-44.855,75	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-11.478,08	N
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202		N
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-33.377,67	N
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	-87.107,87	D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	0	
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	950201		P
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	950202		N
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	950203		N
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950204		P
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950205		N
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	950206		P
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	950207		N
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	950208		P
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209		N
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	950210		P
Compras de activos intangibles	950211		N
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	950212		P
Compras de otros activos a largo plazo	950213		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950214		P
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	950215		N
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	950216		P
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950217		N
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950218		P
Dividendos recibidos	950219		P
Intereses recibidos	950220		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221		D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	-108.062,59	
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301		P
Financiamiento por emisión de títulos valores	950302		P
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303		N
Financiación por préstamos a largo plazo	950304		P
Pagos de préstamos	950305	-108.062,59	N
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950307		P
Dividendos recibidos-pagados	950308		P
Intereses recibidos	950309		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310		D
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	-	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401		D
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	-15.056,21	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	22.245,50	P
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	7.189,29	
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN			
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	139.725,87	
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	35.159,21	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	34.734,80	D
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	9702		D
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	9703		D
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	9704		N
Ajustes por gastos en provisiones	9705	424,61	D
Ajuste por participaciones no controladoras	9708		D

Ajuste por pagos basados en acciones	9707		D
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	9708		D
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	9709		D
Ajustes por gasto por participación trabajadores	9710		D
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711		D
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	-81.848,70	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801		D
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802		D
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803		D
(Incremento) disminución en inventarios	9804		D
(Incremento) disminución en otros activos	9805	-18.000,00	D
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	-428,07	D
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807		D
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	-16.761,64	D
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	9809		D
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810	-46.068,98	D
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	93.036,38	

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ESTÁN ELABORADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA


FIRMA REPRESENTANTE LEGAL
INMOBILIARIA
INMOBIOMAR CÍA. LTDA.
 NOMBRE: Rodrigo Javier Delgado
 R.U.C.: 1109753743
 CI / RUC: 1109753743


FIRMA CONTADOR
 NOMBRE: Carmen Minga Villavicencio
 RUC: 1102022926001



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

RUC: 1191751333001

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA**

Al 31 de Diciembre 2018

Expresado en Dólares

Inmobiliaria Inmobiomar Cía. Ltda., está constituida en Loja - Ecuador y su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

A continuación, se detalla las notas explicativas correspondientes al periodo 2018.

Declaración de Cumplimiento

Los Estados Financieros que comprenden: el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2018 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes.

Los estados financieros se han elaborado al costo histórico, están expresados en las unidades monetarias de USD. La cual moneda de circulación del Ecuador desde el año 2.000.

Principales políticas:

Efectivo y sus equivalentes:

La política manifiesta que comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en las cuentas corrientes.

Cuentas por cobrar:

“Medición Inicial: La medición inicial será su valor razonable, que es el precio de la transacción, de acuerdo con lo definido en Sección 11. “

Propiedad planta y equipo:

“La normativa vigente manifiesta: que son activos cuando: sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción, además que de ser necesario serán reevaluadas cuando se estime que hay una diferencia significativa entre su valor en libros y el valor razonable, la diferencia entre estos dos valores se reconocerá como un incremento o una disminución del activo”.

Impuestos diferidos:

“Los Impuestos Diferidos se constituyen cuando la entidad económica anticipa o aplaza el pago de los impuestos a la Autoridad Administradora, originado por las diferencias entre la reglamentación fiscal y la normativa contable.”



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001

Cuentas por pagar:

“La compañía reconocerá las cuentas y documentos por pagar como obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las actividades efectúa.”

Se clasifica como pasivo corriente si los pagos tienen un vencimiento inferior o igual a un año.”

Préstamos que devengan intereses:

“Pasivos financieros obligaciones con instituciones financieras se reconocerá inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción.”

Ingresos:

“Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias, de acuerdo con su objeto.

Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, y corresponden a arrendamiento, alquiler, venta de inmuebles y se registrarán en el período en el cual se devengan.”

NOTAS ESTADO FINANCIERO.

NOTA N° 1 Efectivo y sus Equivalentes:

1.01.01 Efectivo y sus Equivalente. - La naturaleza de la cuenta es deudora, el saldo es por un valor de \$7.189,29 la misma que se desglosa de la siguiente manera:

<i>Caja Chica</i>	<i>\$</i>	<i>45,86</i>
<i>Banco de Loja</i>	<i>\$</i>	<i>7.143,43</i>

La conciliación se elabora en el sistema contable confrontando el estado de cuenta del banco y el libro bancos del sistema.

NOTA No. 2 Cuentas por cobrar:

La compañía emite la factura y es cancelado dentro de los cinco primeros días o máximo dentro del mes por lo cual no hay cuentas por cobrar al final de cada mes, y no envía la información a la Dinardap.

NOTA N° 3 Propiedad Planta y Equipo:

1.02.01 Propiedad Planta y Equipo. - se considera un computador valorado en \$ 509,00, en el ejercicio 2018 se depreció casi en su totalidad, para este año 2018 no se depreciado ningún valor, se mantiene el equipo en funcionamiento.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

RUC: 1191751333001



1.02.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7.40
1.02.01.08 EQUIPO DE COMPUTACIÓN	509.00
1.02.01.12. (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDAD	-501.60
1.02.01.12.03 Depreciación Acumulada de Equip	-501.60

NOTA N°4 Propiedades de Inversión:

Propiedades de Inversión: El saldo de la cuenta es de \$1.008.939,31, para este año por disposición de la Junta Universal Extraordinaria de Socios de fecha 02 de enero del 2018, la Junta aprueba para que se realice el registro contable de los terrenos de las edificaciones ubicadas en la Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York – Loja, y en la Avda. República del Salvador y Moscú urbanización La Carolina – Quito, cumpliendo con una de las observaciones de Auditoría Externa.

1.02.02. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1,008,939.31
1.02.02.01. TERRENOS	444,577.49
1.02.02.01.01 Terreno Carolina	246,384.00
1.02.02.01.02 Terreno Salvadoir Bustamante	198,193.49

Las depreciaciones efectuadas en el año 2018 a la propiedad de inversión es la siguiente:

EDIFICIO		Vida Útil: 20 años		DEPRECIACION PERIODO 2018							
VALOR RESIDUAL:		3%									
COD	DESCRIPCIÓN	CAN	UBICACIÓN	FECHA	VALOR	VALOR	Depreciación	Depreciación	Depreciación	Depreciación	TOTAL DEPRE
100		T.			RESIDUAL		acumulada 2014	acumulada 2018	on acumulada 2018	on acumulada 2014	CIACION
EE1	EDIFICIO - QUITO Avda. Republica de Salvador entre Suiza y Moscú - Quito	1	Parroquia Benalcázar -sectos La Carolina	08/08/2014	293.616,00	7.340,40	5.685,75	14.313,78	14.313,78	8.628,03	286.275,60
EE1	EDIFICIO DONDE FUNCIONA LA DISTRIBUIDORA ROMAR Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - Loja	1	Avda. Salvador Bustamante Celi Y Nueva York	28/10/2014	418.888,56	10.472,16	3.516,90	20.420,72	20.420,72	16.909,82	408.414,40
TOTAL					712.502,56	17.812,56	9.202,65	34.734,50	34.734,50	25.537,85	694.690,00

NOTA N° 5 Activos por Impuestos Diferidos:

El saldo de la cuenta es de \$ 29,21 y corresponde a la jubilación patronal del año 2018 de conformidad a la normativa vigente y es el primer ejercicio económico que la empresa efectúa el estudio actuarial por recomendación de Auditoría externa, por ende, es la primera vez que se utiliza el activo por impuesto diferido.

La provisión por jubilación por \$132,76 x 22% (tasa del impuesto a la renta por considerarse microempresa) = 29,21.

El estudio actuarial fue realizado por la empresa VELEZ VELEZ ENTERPRISE RISK MANAGEMENT S A, con RUC: 1792465303001.

NOTA N°6 Cuentas y Documentos por Pagar:

Cuentas y Documentos por Pagar. - El saldo de esta cuenta es de \$2.699,16 y corresponde a valores de proveedores de servicios a la compañía que se encuentra

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

RUC: 1191751333001



emitido cheque y no han sido cobrados a un por el proveedor, cabe señalar que para la declaración de impuesto a la renta se distribuye en relacionadas y no relacionadas.

FECHA	DETALLE	CHEQUE	VALOR
06/06/2018	Celi Ojeda Rodrigo Javier sueldo mayo 2018	000326	232,36
04/07/2018	Celi Ojeda Rodrigo Javier sueldo junio 2018	000331	232,36
03/08/2018	Celi Ojeda Rodrigo Javier sueldo julio 2018	000340	232,36
05/10/2018	Celi Ojeda Rodrigo Javier sueldo septiembre 2018	000358	232,36
07/11/2018	Celi Ojeda Rodrigo Javier sueldo octubre 2018	000368	232,36
10/12/2018	Celi Ojeda Rodrigo Javier sueldo noviembre 2018	000374	232,36
24/12/2018	Naranjo Cela Tania del Rosario fac. n° 2256 del 20/12/2018	000381	405,00
24/12/2018	Rivas Salazar Patricia fac. n° 1675 del 26/09/2018	000380	900,00
TOTALES			2.699,16

NOTA N° 7 Préstamo por Pagar Banco de Loja:

Préstamo por Pagar Banco de Loja: El préstamo de \$200.000,00 se lo realizó para cancelar las obligaciones por pagar que la compañía ha adquirido, el mismo que hasta la fecha se ha cancelado intereses y capital quedando un saldo por pagar de \$80.283,19, el mismo que finaliza el pago el 29 de septiembre del 2019.

NOTA N° 8 Otras Obligaciones Corrientes:

Se encuentran las obligaciones por pagar al personal, al Servicio de Rentas Internas por los impuestos del mes de diciembre 2018 y el impuesto a la renta del ejercicio presente ejercicio luego de efectuar la conciliación tributaria, la cuentas por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social del mes de diciembre, valores que se cancelan en el mes de enero 2019:

- Sueldos por Pagar \$1.055,02;
- Provisión Décimo Tercero \$83,49;
- Impuesto por Pagar al Fisco \$1.091,61;
- Impuesto a la Renta por Pagar del presente ejercicio \$6.624,88;
- Aporte Individual por Pagar \$94,68;
- Aporte Patronal por Pagar \$121,73; y,
- 15% trabajadores \$20.958,88.

El valor de \$ 15% trabajadores se calcula de la utilidad del ejercicio por el 15%

UTILIDAD CONTABLE 2017	139.725,87
15% TRABAJADORES	20.958,88

El impuesto a la renta causado del ejercicio 2018 es por \$ 24.624,88, calculada así: utilidad del ejercicio menos 15% de trabajadores, más gastos no deducibles, menos la fracción básica microempresa (.) de este resultado por la tasa del 22% del impuesto a

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

RUC: 1191751333001



la renta por considerarse microempresa(..), del impuesto causado se disminuye las retenciones que han sido efectuadas en el periodo que son de \$18.000,00 genera impuesto a la renta por pagar de \$6.624,88.

UTILIDAD CONTABLE	139.725,87
(-) 15% TRABAJADORES	20.958,88
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	4.434,29
(-) FRACCION BASICA:	11.270,00
(=) BASE IMPONIBLE	111.931,28
IMPUESTO CAUSADO***	24.624,88
RETENCIONES RENTA DEL EJERCICIO 2018	18.000,00
VALOR A PAGAR	6.624,88

(.) **Art. N°37 de la Ley Régimen Tributario literal B, párrafo 4 para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa (0) de impuesto a la renta para personas naturales.** "

(..) **Tarifa del 22% "art. ... (37.3).- Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales; las sociedades que tengan condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta.** "

NOTA N° 9 Porción Corriente de Provisión por Beneficios a empleados:

Jubilación Patronal: El saldo al 31 de diciembre del 2018 es de \$132,76 y corresponde al valor calculado en el estudio actuarial realizado para cumplir con una de las observaciones realizadas por Auditoría Externa.

NOTA N° 10 Cuentas y Documentos por pagar largo plazo:

Cuentas y Documentos por pagar: La compañía al finalizar el año 2018 no se encuentra con valores de préstamos por pagar, únicamente tiene dos: cuentas la primera es la Garantía recibida por el arriendo del edificio ubicado en Quito, por el valor de \$ 7.400,00 y la segunda es el valor que se realiza por provisión desahucio \$291,85.

NOTA N° 11 Capital Suscrito:

Capital Suscrito. - El capital está distribuido de la siguiente manera:

3.01.01.01 Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi	97%	valor \$618.050,05
3.01.01.03 Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Celi Ojeda	10%	valor \$ 10,00
3.01.01.03 Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Celi Ojeda	10%	valor \$ 10,00
3.01.01.05 Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Celi Ojeda	10%	valor \$ 10,00

En el ejercicio 2018 no existido cambio en el capital suscrito.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001



NOTA N° 12 Reservas:

Reservas. - El saldo es de \$11.355,25 corresponde al registro de la Reserva Legal del ejercicio 2018 de acuerdo a la Junta de Accionistas celebrada el 03 de abril del 2017. El 0.05% y la reserva del ejercicio 2015.

DETALLE	UTILIDAD DEL EJERCICIO	15% TRABAJADOS RES	IMP. RENTA	BASE PARA EL CALCULO DE LA RESERVA LEGAL	5% RESERVA LEGAL
Acta de Junta de Accionistas celebrada el 04 de abril del 2016	107.337,81	16.100,67	15.355,75	75.881,39	3.794,07
Acta de Junta General Universal Extraordinaria de fecha 08 de mayo del 2017	121.301,11	18.195,17	18.601,03	84.504,91	4.225,25
acuerdo al Acta de Junta de Accionistas celebrada el 03 de abril del 2017 (UTILIDAD	101.070,15	15.160,52	19.191,03	66.718,60	3.335,93
TOTAL RESERVA LEGAL					11.355,24

NOTA N° 13 Utilidades acumuladas:

Corresponde de al ejercicio 2015 2016, 2017, y 2018 los socios no se han repartido la utilidad.

NOTA N° 14 Pérdidas acumuladas:

Corresponde a la pérdida del ejercicio 2014.

NOTA AL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

"Se presenta el Estado de Resultados Integral, en un único ingreso Comprensivo, el desglose de gastos se efectúa por función del gasto."

NOTA N° 15

La actividad de la Compañía Inmobiliaria Inmobiromar es el arriendo de los bienes inmuebles, por lo tanto: los Ingresos, Costos y gastos se encuentran en función de su actividad, lo que hace que su información sea más relevante y confiable.

Ingresos por actividades ordinarias en este caso ingresos por arrendamientos son:

4.01.02.01 Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. S	-180,000.00
4.01.02.02 Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa	-45,000.00
4.01.09 OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-215.50

Principales egresos son: las de remuneraciones y beneficios sociales, el pago de interés a la institución financiera, los impuestos de predio que se efectúa a los municipios tanto de Quito como de Loja, al cierre del ejercicio la generación del 15% de trabajadores y el Impuesto a la renta del ejercicio.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

RUC: 1191751333001



5. GASTO		
5.01. COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION		34,734.60
5.01.04.01. DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQ		34,734.60
5.01.04.01.02 Depreciación de Edificio Avda.		20,420.76
5.01.04.01.03 Depreciación Edificio Ada. Repu		14,313.84
5.02. GASTOS		96,309.58
5.02.01. GASTOS DE VENTAS		18,907.88
5.02.01.01 SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES		12,219.54
5.02.01.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluye)		4,396.49
5.02.01.02.01 Gasto Aporte Patronal		1,484.66
5.02.01.02.02 Gasto Fondos de Reserva		1,001.11
5.02.01.02.03 Decimo Tercer Sueldo		1,018.28
5.02.01.02.04 Decimo Cuarto Sueldo		793.96
5.02.01.02.05 Vacaciones del Personal		2.92
5.02.01.02.06 Bonificación por Desahucio		95.56
5.02.01.03. BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES		406.34
5.02.01.03.01 Gasto jubilacion Patronal		128.20
5.02.01.03.02 Gasto provision desahucio		278.14
5.02.01.17 GASTOS DE VIAJE		352.62
5.02.01.18 AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACION		682.89
5.02.01.28. OTROS GASTOS DE VENTAS		850.00
5.02.01.28.01 Suministros de Oficina		10.00
5.02.01.28.02 Gastos Facturación Electronica		840.00
5.02.02. GASTOS ADMINISTRATIVOS		40,718.93
5.02.02.05 HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PER		8,033.57
5.02.02.20 IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS		7,157.99
5.02.02.27 GASTO IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE		24,624.88
5.02.02.28. OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		931.70
5.02.02.28.02 Gasto Sistemas Software		130.00
5.02.02.28.03 Gastos Suministros y Materiales		1.70
5.02.02.28.06 Gastos servicios ocasionales		800.00
5.02.02.29 Gasto impuesto a la renta Diferido		-29.21
5.02.03. GASTOS FINANCIEROS		15,524.66
5.02.03.01. INTERESES		15,222.61
5.02.03.01.01 Intereses Préstamos Bancarios		15,222.61
5.02.03.02. COMISIONES		283.78
5.02.03.02.01 Gastos Bancarios		283.78
5.02.03.03. GASTOS DE FINANCIAMIENTO ACTUARIAL		18.27
5.02.03.03.01 Gasto financiero estudio actuari		18.27
5.02.04. OTROS GASTOS		21,158.11
5.02.04.04 Miselaneos		199.23
5.02.04.05 Gasto 15% Participación de Trabajador		20,958.88

NOTA Nº 16 FLUJO DE EFECTIVO

"El flujo de efectivo se lo realizo por el método directo, en forma clara y confiable para la toma de decisiones de la Gerencia."

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001



Se aplica la sección No. 7 para la elaboración del Flujo del efectivo, la sociedad debe informar acerca de los flujos de efectivo de las actividades por el método directo, según el cual se presentan por separado las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos.

	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	-15.056,21
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	93.036,38
Clases de cobros por actividades de operación	950101	225.000,00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	225.000,00
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-44.855,75
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-11.478,08
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202	
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-33.377,67
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	-87.107,87
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	0
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	950201	
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	950202	
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	950203	
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950204	
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950205	
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	950206	
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	950207	
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	950208	
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	950210	
Compras de activos intangibles	950211	
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	950212	
Compras de otros activos a largo plazo	950213	
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950214	
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	950215	
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	950216	
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950217	
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950218	
Dividendos recibidos	950219	
Intereses recibidos	950220	
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	-108.092,50
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301	
Financiamiento por emisión de títulos valores	950302	
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303	
Financiación por préstamos a largo plazo	950304	
Pagos de préstamos	950305	-108.092,50
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306	
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950307	
Dividendos recibidos-pagados	950308	
Intereses recibidos	950309	
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310	
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	-15.056,21
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	22.245,50
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	7.189,29

Como se puede el ingreso registrado es por las operaciones de la empresa y la salida de dinero mas significativa es por préstamo a la institución financiera, pago a empleados y las cuentas pendientes de años anteriores.



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001

NOTA N° 17 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Con la finalidad de mostrar las variaciones que sufren los diferentes elementos que componen el patrimonio en un periodo determinado, se ha elaborado el Estado de Cambios en el Patrimonio buscando explicar sus causas y consecuencias dentro de la estructura financiera de la compañía.

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO	CODIGO
		RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO		
			30401	30601	30602		
EN CIFRAS COMPLETAS US\$	301	30401	30601	30602	30701		
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	618080,05	11355,25	216088,37	-44367,03	94171,32	895327,96	99
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	618080,05	8019,32	152366,98	-44367,03	66718,6	800817,92	9901
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	618080,05	8019,32	152366,98	-44367,03	66718,6	800817,92	990101
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	0	3335,93	63721,39	0	27452,72	94510,04	9902
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		3335,93	63.382,67		-66718,6	0	990205
Otros cambios (detallar)		D	338,72	D	D	338,72	990209
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)					94171,32	94171,32	990210

Los principales incrementos en el patrimonio es la ganancia del ejercicio 2018, la reserva legal del 5% del ejercicio 2017 y la ganancia del periodo anterior que de traslada a ganancias acumuladas.

NOTA N.º 18.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El juego de Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 ha sido aprobado por la Gerencia, y se presentará a la Junta de Socios para su conocimiento y aprobación.

NOTA N° 19.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de presentación a Los socios para su aprobación de los estados financieros, no se produjeron eventos que en la opinión de la



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Al 31 de Diciembre de 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

1. ENTIDAD QUE INFORMA

La compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., es una empresa ecuatoriana, con Registro Único de Contribuyentes No. 1191751333001, con domicilio en la provincia de Loja en la ciudad de Loja, en el valle, calle Av. Salvador Bustamante Celi S/N y Nueva York, constituida en la ciudad de Loja, el 08 de enero del 2014, mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante notario Segundo del Cantón de Loja.

El objeto social principal según escritura de la compañía es:

1. Inversión inmobiliaria;
2. La compra-venta de inmuebles;
3. Urbanización de terrenos;
4. Administración de inmuebles;
5. Arrendamiento de bienes inmuebles y espacios para ubicar publicidad;
6. Mandato para administrar los bienes inmuebles;
7. Constitución de hipotecas sobre sus bienes propios;
8. Contratación de empréstitos bajo garantía de sus bienes;
9. Importación, distribución y comercialización al por mayor y menor especializada de materiales de construcción como: madera, productos, metálicos y no metálicos para estructuras, piedra, cerámica, pisos y acabados para la construcción en genera;
10. Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcción de viviendas, edificios para oficinas, locales para almacenes y otros edificios públicos y de servicios y locales agropecuarios;
11. Alquiler de otros tipos de maquinarias y equipo;
12. Alquiler de todo tipo de maquinaria eléctrica o no, a corlo y largo plazo;
13. Alquiler de efectos personales y enseres domésticos;
14. Actividades de promoción y Publicidad; y,
15. Representación de empresas cuyos fines se encuentren relacionados con las actividades económicas mencionadas anteriormente.

Cabe señalar que en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) se encuentra

registrado la actividad de: inversión en Bienes Inmuebles, actividades de compraventa de bienes inmuebles, actividades de urbanización de terrenos, actividades de administración de bienes inmuebles.

La Representación Legal de la compañía Inmobiliaria Inmobiomar Cía. Ltda., está a cargo del Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda fue nombrado el 19 de diciembre del 2016 por un periodo de tres años, quien dirige y administra, celebra y ejecuta a nombre de la compañía toda clase de actos y contratos, firma a nombre de la compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebren la compañía.

EL presidente de la compañía es el señor Humberto Rodrigo Celi Coronel, 19 de enero del 2017 por un periodo de tres años, sus facultades se encuentran establecidas en los estatutos de la compañía.

El capital social de la empresa a la fecha de la auditoria es de US\$618.080,00 equivalentes 618.080 participaciones de un US\$1,00 cada una, el 97% corresponde al señor Humberto Rodrigo Celi Coronel, el capital social está conformado así:

	<u>PARTICIPACIÓN</u>	<u>VALOR</u>
Sr. Humberto Rodrigo Celi Coronel	970	618.050,00
Ing. Verónica Margoth Celi Ojeda	10	10,00
Ing. Gladys Elizabeth Celi Ojeda	10	10,00
Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda	10	10,00
	<u>1000</u>	<u>618.080,00</u>

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF PARA PYMES).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 31 de diciembre de 2018 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Socios.

Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Importancia relativa

La Compañía “INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.” ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo - su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos relevantes.

Juicios

En relación con los juicios en la aplicación de las políticas de contabilidad, la Administración informa que no tiene ninguna demanda efectuada a la compañía o presentada en contra de clientes, proveedores, o colaboradores, sobre los estados financieros adjuntos.

Estructura de las notas

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su claridad y comparabilidad de acuerdo con lo establecido a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades; cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo, se encuentran referenciadas en las notas a los estados financieros del periodo terminado al 31 de diciembre del 2018.

Moneda funcional

La moneda funcional en el Ecuador es el dólar de los Estados Unidos de América por lo cual la compañía utiliza la moneda de circulación.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros, a continuación.

Responsabilidad y estimaciones de la Administración

La Gerencia de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros terminados al ejercicio 2018 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Pymes), de las

políticas y del Control Interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Empresa en marcha

En base a la evidencia obtenida (notas a los estados financieros), se concluye que la empresa a seguido operando y la intención que lo socios era cesar sus operaciones en el ejercicio 2018 no se cumplido y han decidido continuar con las operaciones, por lo que la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., continua como un negocio en marcha.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Propiedad Planta y equipo

“Reconocimiento inicial: Se reconocerá el costo de un elemento de propiedades planta y equipo como un activo solo si cumple con los siguientes requisitos:

- a) Que sea controlada por la Empresa;*
- b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con el activo;*
- c) El costo del activo puede medirse con fiabilidad;*
- d) Que sea tangible; y,*
- e) Se esperan que el bien se utilice por más de un período económico.*

Para ser reconocido como activo será a partir de \$ 150,00 (ciento cincuenta) dólares.”

Medición inicial: Se medirá al costo siendo este el precio equivalente en la fecha de su reconocimiento si el pago se aplazare más allá de los términos normales de crédito el costo será el valor presente de todos los pagos futuros.

Medición posterior: Es la medición al cierre que tiene que ver con el valor a dar a la propiedad planta y equipo, la entidad medirá sus elementos de propiedad planta y equipo luego de su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada.

Depreciación: La depreciación de un elemento de propiedad planta y equipo deben ser realizadas por sus principales componentes y por separado. Otros activos diferentes se depreciarán a lo largo de su vida útil como activos individuales excepto terrenos que tienen una vida ilimitada.

Importe depreciable: Es el costo de una partida de propiedad planta y equipo menos su valor residual.

El Valor residual: de una partida de propiedad planta y equipo es el importe estimado que la entidad actualmente podría obtener de la partida por su disposición después de deducir los costos estimados.

La cuota de depreciación mensual se reconoce como gasto o parte del costo, determinándose en función del método lineal basado en las vidas útiles técnicas estimadas de los elementos susceptibles de ser depreciados.

Vida útil: existe factores como un cambio en el uso de los activos un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado podrían indicar que ha cambiado el valor residual o la vida útil de un activo desde la fecha anual que se informa más reciente si estos indicadores están presentes la entidad revisará sus estimaciones anteriores y los cambios de estimaciones contables deben realizarse en forma prospectiva, es decir, del período que se da el cambio en adelante.

Método de depreciación: La depreciación de propiedad planta y equipo se calcula usando el método de línea recta, para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.”

Propiedades de inversión

“La compañía reconocerá como propiedades de inversión, los elementos que cumplan con las condiciones estipuladas para un activo y además las siguientes condiciones:

- *Propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas (arrendamiento), plusvalía o ambas.*
- *No estén destinados a la producción o suministro de bienes o servicios.*
- *No estén destinados a fines administrativos;*
- *No exista un plan para disposición.*

En síntesis, son activos que en principio cumplen con condiciones de ser clasificados como propiedad planta y equipo, pero por su función se presentan como una categoría independiente”

Se deben reconocer como propiedades de inversión, los activos arrendados por un arrendador en arrendamiento operativo, o los tomados en arrendamiento financiero por un arrendatario, siempre y cuando los activos cumplan con los requisitos para ser reconocidos como propiedades de inversión.”

Cuentas por pagar

La compañía reconocerá las cuentas y documentos por pagar como obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las actividades efectúa.

Se clasifica como pasivo corriente si los pagos tienen un vencimiento inferior o igual a un año.

Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta se compone: por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido. Es reconocido en el estado de resultados Integrales, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto a la Renta Corriente: El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del ejercicio, utilizando la tasa impositiva aprobada a la fecha de la presentación de la información al ente de control, la tasa para el ejercicio 2018 se encuentra entre el 22% para micro empresa o pequeña empresa; 25% medianas empresas o grandes contribuyentes siempre que entregue a tiempo el anexo de accionistas, partícipes, socios, miembros de directorio y administradores (APS) y del 28% para contribuyentes que no cumplan el entregar el anexo o los socios o accionistas se encuentren en paraíso fiscales.

Impuesto a la Renta Diferido: El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el importe en libros reconocido al activos o pasivo con el propósito de revelar la información financiera por los valores usados para fines tributarios. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que no afecten a la utilidad o pérdida financiera gravable.

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido son compensados si se cumplen ciertos criterios.

La medición del activo y pasivo por impuesto a la renta diferido registra la aplicación fiscal de la cual la entidad espera revertir o liquidar el impuesto del importe en libros, de sus activos y pasivos, calculado a la tasa de impuesto vigente que se espera aplicar a las diferencias contables y tributarias a la fecha que pueden ser revertidas, basándose en leyes tributarias que han sido aprobadas o por ser aprobadas a la fecha de presentación de los estados financieros.

Préstamos que devengan intereses

Pasivos financieros obligaciones con instituciones financieras se reconocerá inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción.

Beneficios a los Empleados

Beneficios Corrientes: Las obligaciones por beneficios corrientes de los colaboradores son reconocidas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la sociedad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a décimo tercera y décimo cuarta remuneración, y las establecidas en el Código de Trabajo.

Participación a trabajadores: La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Reservas

Representan reservas de utilidades, constituidas por Ley, por los estatutos, con los propósitos específicos de salvaguarda económica de la compañía.

La Reserva Legal de conformidad con la Ley de Compañías, se reservará un cinco por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, o rebaja que la compañía pueda otorgar.

Los ingresos por prestación de servicios por arrendamiento de inmuebles se reconocen cuando la compañía transfiere los beneficios, de tipo significativo, derivados de la prestación de los servicios efectivamente; en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Gastos de Administración y Ventas

Se registran al costo histórico los 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.

4. NORMAS NUEVAS E INTERPRETACIONES

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales:

NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes: establece un marco para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se las debe reconocer y porque monto.

La NIIF 15 reemplaza a las guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 “Ingreso de Actividades Ordinarias”, la NIC 11 “Contratos de Construcción” y la CINIIF 13 “Programas de Fidelización de Clientes”.

La NIIF 15 es aplicada el 1 de enero de 2018, esta norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo introduce un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los siguientes cinco pasos:

- 1.- Identificar el contrato con el cliente;
- 2.- Identificar las obligaciones de desempeño del contrato;
- 3.- Determinar el precio de la transacción;
- 4.- Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y,
- 5.- Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

Actividades por las que la Compañía reconoce ingresos de acuerdo a la sección 20 de arrendamientos, registra el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles para las cuales la Administración ha evaluado, en forma preliminar, que los contratos con sus clientes representan una sola obligación es el bien arrendado y cuyos ingresos se reconocen mensualmente al transcurrir el mes de arrendamiento, por ende, debe aplicar la sección 20 para Pymes y por lo cual la NIIF 15 no tiene un impacto material en el reconocimiento o presentación de los ingresos de la Compañía ya que es para completas.

La NIIF 16 reemplaza a las guías de arrendamiento, incluyendo la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinar si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”, SIC 15 “Arrendamientos Operativos – Incentivos” y SIC 27 “Evaluar la Substancia de las

Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento” que son utilizadas para las empresas que llevan Normas Internacionales de Información Financiera completas.

La NIIF 16 se aplica para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma, se permite adopción temprana para entidades que apliquen NIIF 15 “Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes” en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16, que es utilizada por empresas que aplican las NIIF completas.

La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo que representa su obligación de realizar los pagos correspondientes al canon de arrendamiento. Hay excepciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bienes de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la norma actual, es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros u operativos, por lo que no difiere con el reconocimiento de ingresos de la actual que tiene la compañía por lo cual la administración espera que no tengan un efecto material en los estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: La NIIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”.

La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. La NIIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que inicio el 1 de enero de 2018, en este caso la compañía no ha tenido un efecto material en sus estados financieros.

Del análisis efectuado, se observó que la compañía no mantiene “cartera comercial” y que no tienen un componente financiero significativo, no aplica las mediciones de activos financieros en base a lo establecido en la NIIF 9, por lo tanto, la Compañía al 31 de diciembre de 2018, el nuevo modelo de clasificación y medición de instrumentos financieros no tiene un efecto material en los estados financieros de la Compañía.

Adicionalmente, las estimaciones del deterioro de cartera comercial no tienen una afectación significativa por la aplicación de la NIIF 9 en la compañía, porque no tiene cartera comercial ya que sus ingresos son de cobro inmediato con máximo de cobros en días en el mismo mes.

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones: La Compañía no tendrá impacto material por la aplicación de las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016 (enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28).
- Clasificación y Medición de pago basados en acciones (enmienda a la NIIF 2).
- Venta o contribución de activos entre un inversor y sus asociadas o acuerdos conjuntos (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Anticipada.
- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- Aplicando NIIF 9 Instrumentos Financieros con NIIF 4 Contratos de Seguros (Enmienda a la NIIF 4).
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Marco de Administración de Riesgos: La Administración de la compañía es responsable por el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos.

Administración de Riesgo Financiero: Las operaciones de compañía está expuesta a los siguientes riesgos:

- ✓ Riesgo de liquidez.
- ✓ Riesgo de mercado.

- ✓ El riesgo de crédito que otros entes económicos existe en el caso de la Inmobiliaria Inmobiomar se puede dar si en algún momento los clientes no cumplen con su obligación contractual de pagar como establece el contrato de arrendamiento, por el riesgo país y la recesión económica existe.

La administración debe establecer riesgos con el objeto de fijar límites y controles de riesgo, para su monitorear y cumplimiento.

Riesgo de Liquidez: El riesgo es que la empresa pueda tener dificultades para cumplir con sus obligaciones financieras, como se observado en el tiempo ha recurrido a préstamos bancarios.

Riesgo de Mercado: La exposición de la compañía se presenta por los cambios en los precios de mercado; por ello se ha visto que la empresa no puede subir sus canos de arrendamiento, porque tiene que competir con los establecidos en el mercado.

6. OBSERVACIONES GENERALES

Libro Social: La compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., estructura sus libros sociales, los mismos debe mantenerse mientras la empresa esté en marcha, y comprenden:

- Libro de actas;
- Expedientes de juntas (Convocatorias, soportes);
- Libro de socios y participaciones; y,
- Libro talonario.

En el presente ejercicio se han llevado a efecto:

- Juntas Generales Extraordinarias = 11
- Juntas Generales Ordinarias = 1

Seguimiento de Recomendaciones: Las recomendaciones efectuadas a la compañía al verificar el seguimiento, se determina que seis se cumplen y tres no se han cumplido siendo reiterativas.

RECOMENDACIÓN	CUMPLIDAS	NO CUMPLIDAS	EN PARTE
1		X	
2	X		
3		X	
4	X		
5	X		
6	X		
7	X		
8	X		
9		X	
TOTAL	6	3	

7.- NOTAS REFERENTE A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

7.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

			<u>2017</u>	<u>2018</u>
1.01.01.01	Caja - General	(1)	14.391,24	
1.01.01.01.01	Caja - Chica	(2)	991,93	45,86
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901695072	(3)	6.862,33	7.143,43
			<u>22.245,50</u>	<u>7.189,29</u>

- (1) En la cuenta denominada caja general se registra dos movimientos en el mes de enero el primero es por el valor inicial que esta pendiente por depositar en diciembre y el segundo es por un préstamo recibido señor Celi para cubrir una

cuota del préstamo bancario, el valor al señor Celi es cancelado en el ejercicio 2018.

- (2) La caja chica inicia con un saldo de \$ 991,93 y se disminuye por gastos y otros pagos que efectúa la compañía, afectando el saldo al final del periodo contable, no esta establecido un valor determinado.

En la cuenta caja chica la compañía no ha establecido un valor para gastos menores. Al no existir reglamento para el manejo del fondo de caja chica.

- (3) En la cuenta corriente No. 2901695072 del Banco de Loja ha sido conciliada con los mayores contables.

El módulo bancos del sistema Visualfac y el estado de cuenta enviado por la institución financiera.

Se ha circularizado a la entidad financiera por medio de la compañía al Banco de Loja, hasta la emisión del presente informe no se ha recibido respuesta alguna.

En la revisión de la conciliación no se observa la fecha de la elaboración de la conciliación bancaria, únicamente la fecha de la impresión del sistema, observándose que el auxiliar no registra nombre ni firma de quien labora las Conciliaciones Bancarias el sello empresa y en el lugar de la revisión si esta firma y sello de quien revisa la información.

El valor de cheques girados y no cobrados se encuentra en la cuenta documentos por pagar, como una obligación hasta que sean cobrados, este se relaciona con la conciliación bancaria.

7.2 Activos por impuestos corrientes

La retención renta es una cuenta que incrementa por las retenciones efectuadas por los clientes y se disminuye para determinar el impuesto por pagar corriente, al final del periodo su saldo es cero, tiene moviente durante el año en él debe \$18.000,00 y en el haber un asiento para establecer el impuesto a pagar.

7.3 Propiedad planta y equipo

	2017			2018		
	Costo	Depreciación	Total	Costo	Depreciación	Total
1.02.01.08 Equipo de Computo (1)	509,00	(501,60)	7,40	509,00	(501,60)	7,40
	509,00	(501,60)	7,40	509,00	(501,60)	7,40

- (1) La propiedad planta y equipo se encuentra registrado un computador que utiliza el personal de contabilidad y el personal administrativo, no se da de baja el activo por seguirse utilizando, sin embargo, no le han reevaluado, se verificó que no hay movimientos en la cuenta durante el ejercicio 2018 por adquisiciones o por depreciaciones.

7.4 Propiedad de inversión

La compañía tiene clasificado en propiedad de inversión dos edificaciones que son generadoras de ingresos y no para utilizar como activo de la empresa, la primera se encuentra ubicada en la ciudad de Quito y la segunda en la ciudad de Loja.

	2017			2018			
	Costo	Depreciación	Total	Costo	Depreciación	Total	
1.02.02.01.01 Terreno La Carolina - Quito			-	246.384,00		246.384,00	
1.02.02.01.02 Terreno Salvador Bustamante Celi	(1)		-	198.193,49		198.193,49	
1.02.02.02.01 Edificio Urbanización La Carolina - Quito	(2)	540.000,00	(55.020,82)	484.979,18	293.616,00	(62.940,93)	230.675,07
1.02.02.02.02 Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - Loja		617.080,05	(58.724,04)	558.356,01	418.886,56	(85.199,81)	333.686,75
		1.157.080,05	(113.744,86)	1.043.335,19	1.157.080,05	(148.140,74)	1.008.939,31

- (1) El ejercicio 2018 reclasifico el valor del terreno, y se cambia la estimación de valor residual de las edificaciones, la junta aprobó este cambio como error contable mediante de junta de socios celebrada el 02 de enero del 2018.
- (2) La depreciación es calculada considerando el valor del activo menos el valor residual estimado para 20 años.

La empresa no ha contratado seguro sobre los bienes inmuebles, observándose que no se ha considerado la recomendación de registrar por separado el valor del terreno de las edificaciones.

7.5. Documentos por pagar

		2017	2018
2.01.03.01	Proveedores locales	1.279,40	
2.01.03.03	Documentos por pagar	(1) 1.847,83	2.699,16
		3.127,23	2.699,16

- (1) En la cuenta documentos por pagar la Inmobiliaria Inmobiromar registra los cheques que se encuentran girados por la empresa, pero a un no están cobrados, por los beneficiarios de la compañía.

7.6. Obligaciones con instituciones financieras

		<u>2017</u>	<u>2018</u>
2.01.04.01.01	Préstamo por Pagar Banco de Loja (1)	97.092,59	80.283,19
		<u>97.092,59</u>	<u>80.283,19</u>

- (1) La cuenta obligaciones con instituciones financieras corresponde al valor del saldo del préstamo corto plazo, efectuado al Banco de Loja el 20 de octubre de 2017, el valor inicial solicitado es de \$200.000,00, dólares, la tasa de interés 11,83% se cancela el préstamo el 29 de septiembre del 2019, el saldo al 31 de diciembre del préstamo es de \$80.283,00, se encuentra como respaldo la Hipoteca la casa de Quito.

Se ha solicitado certificación a la Institución Financiera, hasta la emisión del presente no se ha recibido respuesta alguna.

7.7. Impuestos por pagar

			<u>2017</u>	<u>2018</u>
2.01.07.01.04	Impuestos por pagar al fisco (1) (2)		1.058,12	1.091,61
2.01.07.02	Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio (3)		4.199,03	6.624,88
			<u>5.257,15</u>	<u>7.716,49</u>

- (1) La cuenta Impuesto por pagar al fisco comprende la liquidación de dos impuestos:

La primera corresponde a la liquidación del IVA cobrado menos IVA pagado y menos la retención del IVA que le efectuaron a la compañía Inmobiliaria Inmobiomar esta liquidación asciende a un valor por pagar de \$932,17, más el valor de retención del IVA efectuada por la empresa a los proveedores por \$87,73 dando un total a cancelar formulario mensual del IVA de \$1.019,90.

- (2) Las retenciones del impuesto a la renta que la compañía efectúa a sus los proveedores, el valor total de retenciones del mes de diciembre es de \$71,71.
- (3) El impuesto a la renta por pagar se obtiene en la conciliación tributaria, de la utilidad del ejercicio se disminuye el 15% de trabajadores, se suma o se resta algunas consideraciones establecidas en ley, y se obtiene la base imponible de la cual se aplica porcentaje que para el cálculo del impuesto a la renta que en el caso de la compañía es del 22%, por considerarse compañía de categoría microempresa, adicionalmente antes de la base imposables se deduce una fracción para personas naturales de acuerdo a lo determinado en la Ley de Régimen Tributario Interno en el artículo in numerado 37.3, adicionalmente par a utilizar este porcentaje la compañía envía previamente el anexo de accionistas,

participes, socios, miembros de directorio y administradores (APS) (07 de enero del 2019) está enviado en el plazo establecido.

UTILIDAD CONTABLE	139.725,87
(-) 15% TRABAJADORES	20.958,88
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	4.434,29
(-) FRACCION BASICA	11.270,00
(=) BASE IMPONIBLE	111.931,28
IMPUESTO CAUSADO	24.624,88
RETENCIONES RENTA DEL EJERCICIO 2018	18.000,00
VALOR A PAGAR	6.624,88

7.8. Obligaciones Corrientes

		<u>2017</u>	<u>2018</u>
2.01.07.03.01	Aporte Individual por Pagar	(1) 213,99	94,68
2.01.07.03.02	Aporte Patronal por Pagar	(1) 275,13	121,73
2.01.07.03.04	Préstamos Quirografarios por Pagar	(1) 257,72	
2.01.07.03.03	Fondos de Reserva por Pagar	31,84	
2.01.07.04.01	Sueldos por Pagar	(2) 2.177,36	1.055,02
2.01.07.04.03	Provision decimo tercero	(3)	83,49
2.01.12.01	Jubilación Patronal	(4)	132,76
2.01.07.05.01	15% participacion de Trabajadores	(5) 15.160,52	20.958,88
		18.116,56	22.446,56

- (1) En las obligaciones corrientes se encuentra: los aporte al seguro social, fondo de reserva que corresponden a los sueldos del mes de diciembre que se cancelará al personal de la compañía, los préstamos quirografarios solicitados por los colaborados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- (2) Los sueldos por pagar corresponden a las remuneraciones del mes de diciembre del personal de la empresa.
- (3) Los beneficios sociales provisión del décimo tercero corresponde al mes de diciembre, se constató la solicitud de acumulación.
- (4) La compañía ha registrado la Jubilación Patronal de conformidad al estudio actuarial realizado por la empresa Vélez & Vélez Enterprise Risk Management S.A. de nombre comercial Risko, con numero de Ruc: 1792465303001 con domicilio en Mariscal Sucre y Av. 12 de octubre E10-80 y Lizardo García.
- (5) El 15% de las utilidades a los trabajadores de la empresa, se calcula de la utilidad del ejercicio el 15%. Que corresponde según la ley.

7.9. Pasivo no corriente

			<u>2017</u>	<u>2018</u>
2.02.02.01.03	Garantias por Pagar Largo Plazo	(1)	7.400,00	7.400,00
2.02.07.03	Provision Desahucio	(2)		291,85
			<u>7.400,00</u>	<u>7.691,85</u>

- (1) La Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., registra el valor de la garantía de acuerdo con el contrato de arrendamiento dinero que se devolverá al cliente al terminar el contrato.
- (2) La provisión por desahucio esta efectúa el 31 de diciembre en base al estudio actuarial efectuada por la empresa Risko.

7.10. Patrimonio

			<u>2017</u>	<u>2018</u>
3.01.01.01	Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi Coronel		618.050,05	618.050,05
3.01.01.03	Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Margoth Celi Ojeda		10,00	10,00
3.01.01.04	Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Elizabeth Celi Ojeda	(1)	10,00	10,00
3.01.01.05	Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda		10,00	10,00
3.04.01	Reserva Legal	(2)	8.019,32	11.355,25
3.06.01	Ganancia acumulada	(3)	152.366,98	216.088,37
3.06.02	(-) Perdida acumulada	(3)	(44.367,03)	(44.367,03)
3.07.01	Ganancia o perida del periodo	(4)	66.718,60	94.171,32
			<u>800.817,92</u>	<u>895.327,96</u>

- (1) El capital de la compañía en el año 2014 efectuó un incremento del capital mediante escritura publica desde esa fecha no efectuado incremento.
- (2) La reserva legal está conformada por:

Acta de Junta de Socios celebrada el 04 de abril del 2016	3.794,07
Acta de Junta de Socios celebrada el 08 de mayo del 2017	4.225,25
Acta de Junta de socios celebrada el 03 de abril del 2017	3.335,93

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como el 50% del capital suscrito y pagado.

- (3) En la cuenta denomina ganancias acumuladas se encuentra las utilidades netas del ejercicio 2015 por el valor de \$72.087,32, la utilidad del 2016 por \$80.279,66 y la utilidad del 2017 por la cantidad de \$63.382,67, existe

adicionalmente dos asientos contables que se efectúa por errores se determina entre los dos movimientos un valor de \$338,72. Además, en la cuenta perdidas acumulados registra la pérdida del ejercicio 2014 por un monto de \$(44.367,03).

- (4) En la cuenta ganancia o pérdida del ejercicio se encuentra la utilidad del 2018 descontando el 15% de trabajadores y el Impuesto la Renta Corriente más el Impuesto a la Renta Diferido.

ESTADO DE RESULTADOS

7.11. Ingresos de Servicios

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. Salvador Bustamante Celi y NY (1)	180.000,00	180.000,00
Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa República del Salvador	29.640,36	45.000,00
Otros Ingresos De Actividades Ordinarias (2)	592,50	215,50
Otras Rentas	3.080,00	-
	<u>213.312,86</u>	<u>225.215,50</u>

- (1) Los ingresos son por arriendo de los bienes inmuebles tanto de la ciudad de Quito como de la ciudad de Loja, estos ingresos están en función de su objeto social.
- (2) Rubro más alto que se encuentra en la cuenta otros Rentas es por \$156,61 por una nota de crédito del Servicio de Rentas Internas desmaterializada, por la devolución de la retención de la declaración del mes de diciembre del 2017.

7.12. Costos

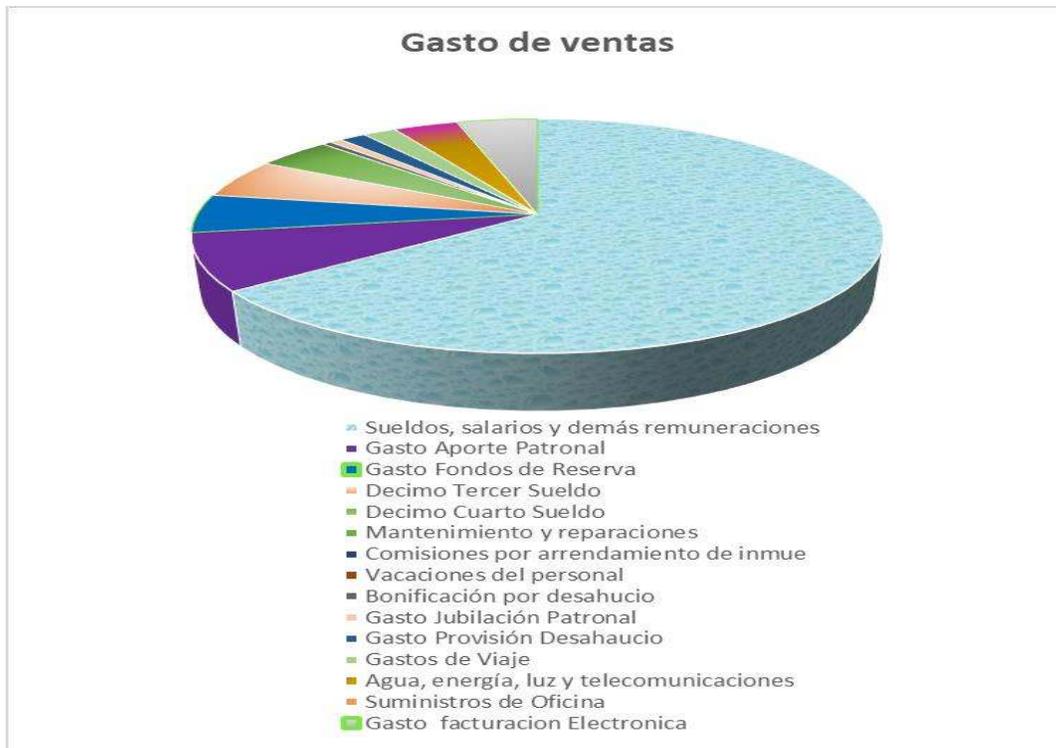
	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Depreciación de Equipo de Computo (1)	14,00	-
Depreciación de Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi - Loja (2)	18.512,40	20.420,76
Depreciación Edificio Ada. Republica del Salvador - Quito	16.200,00	14.313,84
	<u>34.726,40</u>	<u>34.734,60</u>

- (1) El equipo de computación no registra depreciación, y se mantiene en el activo de la empresa.
- (2) La administración de la compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda., ha establecido como parte del costo la depreciación de las dos edificaciones ya que son bienes generadores del ingreso, tanto el inmueble de la ciudad de Loja ubicada en Avda. Salvador Bustamante Celi, como bien de la ciudad de Quito

situado en la República del Salvador, la depreciación es por línea recta por veinte años, un valor residual del 2,5% del activo de propiedad de inversión.

7.13. Gastos de ventas.

		<u>2017</u>	<u>2018</u>
5.02.01.01	Sueldos, salarios y demás remuneraciones	27.173,76	12.219,54
5.02.01.02.01	Gasto Aporte Patronal	3.301,56	1.484,66
5.02.01.02.02	Gasto Fondos de Reserva	850,04	1.001,11
5.02.01.02.03	Decimo Tercer Sueldo	2.264,52	1.018,28
5.02.01.02.04	Decimo Cuarto Sueldo	937,44	793,96
	Mantenimiento y reparaciones	196,50	-
	Comisiones por arrendamiento de inmue	7.200,00	-
5.02.01.02.05	Vacaciones del personal	-	2,92
5.02.01.02.06	Bonificación por desahucio	-	95,56
5.02.01.03.01	Gasto Jubilación Patronal	-	128,20
5.02.01.03.02	Gasto Provisión Desahucio	-	278,14
5.02.01.17	Gastos de Viaje	842,80	352,62
5.02.01.18	Agua, energía, luz y telecomunicaciones	854,89	682,89
5.02.01.28.01	Suministros de Oficina	62,63	10,00
5.02.01.28.02	Gasto facturación Electronica	-	840,00
		<u>43.684,14</u>	<u>18.907,88</u>

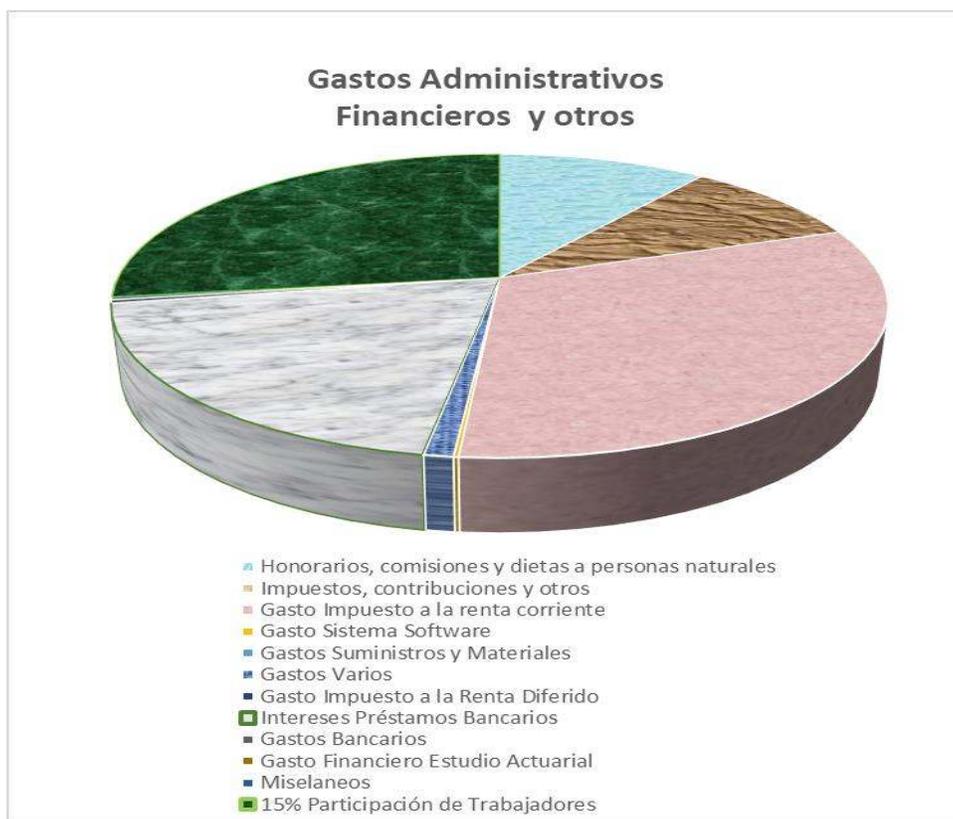


- (1) La administración de la compañía ha considerado como de ventas los siguientes: sueldos del personal; aporte patronal; fondos de reserva; beneficios sociales, vacaciones; bonificación por desahucio; Jubilación patronal, desahucio; gastos

de viaje; servicios básicos y suministros de oficina, gastos facturación electrónica.

7.14. Gastos administrativos

		<u>2017</u>	<u>2018</u>
5.02.02.05	Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	10.810,84	8.033,57
	Mantenimiento y reparaciones	183,49	
5.02.02.20	Impuestos, contribuciones y otros	6.777,37	7.157,99
5.02.02.27	Gasto Impuesto a la renta corriente	19.191,03	24.624,88
5.02.02.28.02	Gasto Sistema Software	350,00	130,00
5.02.02.28.03	Gastos Suministros y Materiales		1,70
5.02.02.28.05	Gastos Varios	(1)	800,00
5.02.02.29	Gasto Impuesto a la Renta Diferido		(29,21)
5.02.03.01.01	Intereses Préstamos Bancarios	14.056,53	15.222,61
5.02.03.02.01	Gastos Bancarios	331,62	283,78
5.02.03.03.01	Gasto Financiero Estudio Actuarial		18,27
5.02.04.04	Mislaneos	1.322,32	199,23
5.02.04.05	15% Participación de Trabajadores	15.160,52	20.958,88
		<u>68.183,72</u>	<u>77.401,70</u>



(1) Conforman los gastos administrativos honorarios, comisiones y dietas a personas naturales, mantenimiento, impuestos, contribuciones y otros, gasto

impuesto a la renta, gasto del sistema de software, suministros y materiales, Impuestos diferidos, intereses préstamos bancarios, gastos bancarios, gasto financiero estudio actuarial, misceláneos, 15% participación de trabajadores.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO

7.15. Estado de flujo del efectivo

	2017	2018
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	-4.656,82	-15.056,21
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	35.339,27	93.036,38
Clases de cobros por actividades de operación	209.640,36	225.000,00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	209.640,36	225.000,00
Clases de pagos por actividades de operación	-96.768,57	-44.855,75
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-46.631,46	-11.478,08
Pagos a y por cuenta de los empleados	-50.137,11	-33.377,67
Otras entradas (salidas) de efectivo	-77.532,52	-87.107,87
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-
(1) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-39.996,09	-108.092,59
Pagos de préstamos	-39.996,09	-108.092,59
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-4.656,82	-15.056,21
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	26.902,32	22.245,50
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	22.245,50	7.189,29

- (1) En el estado de flujo del efectivo el valor más relevante es por ingresos operacionales de los arriendos, en las salidas de efectivo las cantidades más significativas son: por el pago de préstamos o cuentas por pagar a terceros, sueldos y beneficios sociales.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

7.16. Estado de cambios en el patrimonio

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	618.080,05	11.355,25	216.088,37	(44.367,03)	94.171,32	895.327,96
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR ANTERIOR	(1) 618.080,05	8.019,32	152.366,98	(44.367,03)	66.718,60	800.817,92
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	8.019,32	152.366,98	(44.367,03)	66.718,60	800.817,92
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	3.335,93	63.721,39	-	27.452,72	94.510,04
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		3.335,93	63.382,67		(66.718,60)	-
Otros cambios (detallar)			338,72			338,72
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)					94.171,32	94.171,32

- (1) En el Estado de cambios en el Patrimonio se observa los siguientes movimientos materiales: la reserva legal del año 2017, el valor de la utilidad del ejercicio 2017 que es reclasifica a utilidades acumuladas, la utilidad del presente ejercicio 2018.

OTRAS OBSERVACIONES

7.17. Sanciones

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y autoridades administrativas

Hasta la emisión del presente informe, la Administración de la compañía no manifiesta que hay sanciones a la compañía o a sus administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, o por parte de otras autoridades administrativas, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

7.18. El presupuesto de la empresa fue elaborado

El presupuesto de la empresa fue elaborado al inicio del periodo contable pero la administración hasta la emisión de este informe no entrega una evaluación del grado de cumplimiento de cumplimiento.

7.19. Afiliación Gerente.

Es necesario se tome en consideración la legislación vigente relacionada con la remuneración del representante legal (GERENTE) para lo cual se dispone de las siguientes herramientas: NAC-DGECCGC14-00002 publicada en RO 182, Código del Trabajo, Código Civil y Ley de Seguridad Social, quien inclusive ha generado el siguiente código para el efecto.

Registro Empleador del Sector Privado

Para iniciar el proceso, se requiere que cumpla los siguientes pasos:
1. Ingrese el número de RUC de su empresa.
2. Seleccione el tipo de empleador al que pertenece su empresa, ésta desplegará una lista informativa de las relaciones de trabajo bajo las cuales la empresa podrá contratar a sus empleados.
Los campos que se encuentran marcados con un * son de ingreso obligatorio

Ruc de la Empresa *

Tipo de Empleador * 2-EMPRESA PRIVADA - SOCIEDADES / COMPAÑIAS

Area Informativa

El tipo de empleador seleccionado puede tener empleados bajo las siguientes modalidades:

Lista de Relaciones de Trabajo Según el Tipo de Empleador Seleccionado:

- 03-FUTBOLISTA - CT
- 06-CODIGO DEL TRABAJO - CT
- 101-JUBILADO REINGRESO LABORAL
- 102-TRABAJO JUVENIL
- 10-GERENTE ADMINISTRADOR SIN RELACION DE DEPENDENCIA
- 12-GRAFICOS CON 8% DE JUBILACION ESPECIAL - CT
- 15-ZAFREROS TEMPORALES - CT
- 16-TRABAJADORES TIEMPO PARCIAL - CT
- 20-TRABAJADORES DE LAS IGLESIAS - CT
- 35-TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCION
- 39-SERVICIO DIPLOMATICO / PROMOTORES CON RANGO DIPLOMAT

Continuar Cancelar

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), ha actividad desde el 1 de septiembre 2017, dentro de su sistema, la opción (Código 109) para que las empresas registren la afiliación de sus representantes legales que no tienen relación de dependencia con la compañía, generará una aportación del 17,6% sobre la materia gravada.

De acuerdo con el IESS materia gravada es el total de los ingresos percibidos por el representante legal por su función. La empresa también deberá actuar como agente de retención o pago de esta obligación de su representante legal.

7.20. Interno de trabajo y el reglamento de higiene y seguridad

La compañía mantiene actualizado el Reglamento Interno y ha sido presentado el 12/09/2018 para su aprobación al Ministerio de Trabajo.

En cuanto al reglamento de Higiene y Seguridad Gerencia manifiesta que asistieron al seminario, pero no se les entrego ningún certificado, habiendo manifestado que para el reglamento interno no debe hacerse todo el proceso de otras compañías ya que al tener menos de diez trabajadores ya se ha cumplido con la ejecución del reglamento de higiene y seguridad de la compañía para el periodo 2019.

7.21. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros (marzo, 2019), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole importantes que afecten en forma significativa los saldos de la situación financiera.

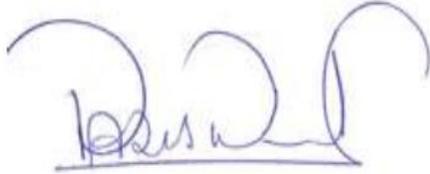
7.22. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., y comprenden:

- Estado de Situación Financiera;
- Estado de Resultados;
- Estado de Cambios Patrimonio,
- Estado del Flujo de Efectivo; y,
- Las Notas a los Estados Financieros.

A criterio de la Gerencia no existirán observaciones para la aprobación de los estados financieros por parte de la junta de socios.

Atentamente,



Dra. Patricia Rivas Salazar
RNAE No. 346.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.

CONTROL INTERNO

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Fecha: Loja, 29 de marzo 2019

Loja- Ecuador

Señor
Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda
Gerente Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda.
Presente. -

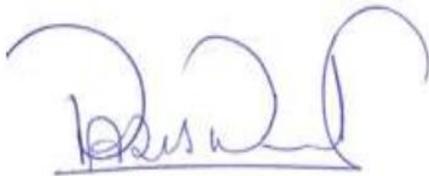
El presente informe está dirigido para información y uso de la Gerencia de la Compañía, y otros miembros de la empresa, hemos auditado los estados financieros de la Compañía “INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA”., correspondientes al 2018, además. en la planeación y ejecución de nuestra auditoría se considera su estructura de control interno con el propósito de verificar los niveles de control de la compañía que permitan tener una certeza razonable de las operaciones realizadas durante el ejercicio económico 2018 y que la propiedad planta y equipo como la propiedad de inversión se encuentran adecuadamente salvaguardados.

Incluimos también nuestros comentarios en relación con ciertos asuntos administrativos y operativos, por lo que se emitido nuestras recomendaciones, las que surgen de las observaciones encontradas en nuestra revisión.

Condiciones reportables, incluyen deficiencias en el diseño y operación de la estructura de control interno que, a nuestro juicio, pueden afectar las operaciones de registro, proceso, resumen e información de datos financieros consistentes con las afirmaciones de la gerencia sobre los estados financieros.

Estaremos gustosos de aclarar nuestros comentarios.

Atentamente,



Dra. Patricia Rivas Salazar
RNAE No. 346.

Área auditada:	Departamento Contable
Responsable de la Aplicación:	Gerencia y Contabilidad
Rubro:	<u>Efectivo y sus Equivalentes</u>
Cuenta:	Caja Chica
<u>Condición</u>	<u>Falta de política</u>
Riesgo	<u>Alto</u>
Conclusión:	Esta observación es reiterativa, el rubro de caja chica no cuenta con un monto determinado para su manejo. La finalidad de tener montos máximos y mínimos norma el buen funcionamiento del fondo.

RECOMENDACIÓN No. 1:

Se recomienda asignar un valor determinado como fondo de caja chica el mismo que es necesario instaurar un procedimiento que establezca las políticas mediante un manual de procedimientos, este fondo debe ser permanente.

Área auditada:	Departamento Contable
Responsable de la Aplicación:	Gerencia
rubro:	Propiedad de inversión.
Cuenta:	Edificio Urbanización La Carolina - Quito Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - Loja
<u>Condición</u>	<u>Falta contratación de seguro de siniestros,</u>
Riesgo	<u>Alto</u>
Conclusión:	Esta observación es reiterativa.

RECOMENDACIÓN No. 2:

Los Inmuebles de la compañía Inmobiliaria, son bienes inmuebles susceptibles de siniestros, y son los generadores de ingresos, por lo cual se recomienda la contratación de un seguro de siniestros que cubra eventualidades, o casos fortuitos que puedan suceder.

Área auditada:	Departamento administrativo
Área Ejecución Recomendación:	Gerencia:
<u>Condición</u>	Falta Manual de Funciones
Riesgo	<u>Medio</u>
Conclusión:	No debe ser únicamente en base del organigrama y en forma verbal sino especificado.

RECOMENDACIÓN No. 3:

El Departamento Administrativo no cuenta con un Manual de Funciones, causante que los empleados ejecuten sus funciones en base la estructural verbal. Se recomienda a la gerencia tomar acciones correctivas, en este caso diseñar un manual de funciones y difundirlo a sus colaboradores.

Área auditada:	Departamento Administrativo.
Área Ejecución Recomendación:	Gerencia:
<u>Condición</u>	Observar lo estipulado en la resolución No. 14 Registro oficial No. 371 del vigente desde el 10 de noviembre del 2014
Riesgo	<u>Alto</u>
Conclusión:	Esta observación es reiterativa.

RECOMENDACIÓN No. 4:

Para levantar las actas de Juntas, se debe observar lo estipulado en la resolución No. 14 Registro oficial No. 371 del vigente desde el 10 de noviembre del 2014, emitida por la Superintendencia de Compañías, en el cual indica que las mismas deben ser gravadas. No se evidencia dicha disposición.

Área auditada:	Departamento Administrativo.
Área Ejecución Recomendación:	Gerencia:
<u>Condición</u>	<u>Beneficios sociales a la Gerencia</u>
Riesgo	<u>Alto</u>
Conclusión:	El décimo tercero está considerado para Gerente que no se han socios de la compañía.

RECOMENDACIÓN No. 5.

La Administración debe considerar que el décimo tercero perciben gerentes, donde el ellos ostenten la dignidad de socios de la compañía no perciben dicho beneficio por su calidad de tal, por lo tanto, debe considerarse dentro de conciliación su respectiva deducción con su respectivo análisis.

INFORMACIÓN PARA LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERA ECONOMICA:

Área auditada:	Departamento administrativo - Oficial y Suplente de Cumplimiento.
Área Ejecución Recomendación:	Gerencia, Oficial y Suplente de Cumplimiento.
<u>Condición</u>	No se evidencia actualización del Manual Interno de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
Riesgo	<u>Alto</u>

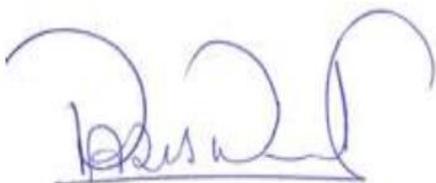
Conclusión:

Hasta la emisión del presente informe, no se encuentra evidencia de la actualización del Manual Interno de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos con los surtidos resoluciones del organismo de control emitidas en el año 2018, pero si se implementado algunos cambios en relación estimulados en la nueva normativa.

RECOMENDACIÓN No. 6.

Elaborar la actualización del Manual Interno de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, de conformidad al registro Oficial N° 319 del 04-septiembre del 2018 y en la resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 segundo suplemento publicado el 28 de diciembre del 2018, presentar a la gerencia para su conocimiento y para su conocimiento y aprobación a la junta de socios de la compañía.

Atentamente,



C.P.A. Dra. Patricia Rivas Salazar
AUDITORA EXTERNA
REG. RNAE No. 346
Registro C.P.A. No. 21.944

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
MATERIALIDAD
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

PT
005

OBJETIVO:

La NIA 320 correspondiente a la materialidad e importancia relativa que es de juicio del auditor basados en los estados financieros de acuerdo con la siguiente tabla:

RESULTADO:

Superior a	Pero no superior a	Multiplicado	Exceso mayor
-	30.000,00	- + 0,05900	-
30.000,00	100.000,00	1.780,00 + 0,03100	30.000,00
100.000,00	300.000,00	3.970,00 + 0,02140	100.000,00
300.000,00	1.000.000,00	8.300,00 + 0,01450	300.000,00
1.000.000,00	3.000.000,00	18.400,00 + 0,01000	1.000.000,00
3.000.000,00	10.000.000,00	38.300,00 + 0,00670	3.000.000,00
10.000.000,00	30.000.000,00	85.500,00 + 0,00460	10.000.000,00
30.000.000,00	100.000.000,00	178.000,00 + 0,00313	30.000.000,00
100.000.000,00	300.000.000,00	397.000,00 + 0,00214	100.000.000,00
300.000.000,00	1.000.000.000,00	826.000,00 + 0,00145	300.000.000,00
1.000.000.000,00	3.000.000.000,00	1.840.000,00 + 0,00100	1.000.000.000,00
3.000.000.000,00	10.000.000.000,00	3.830.000,00 + 0,00067	3.000.000.000,00
10.000.000.000,00	30.000.000.000,00	8.550.000,00 + 0,00046	10.000.000.000,00
30.000.000.000,00	100.000.000.000,00	17.800.000,00 + 0,00031	30.000.000.000,00
100.000.000.000,00	300.000.000.000,00	39.700.000,00 + 0,00021	100.000.000.000,00
300.000.000.000,00	-	82.600.000,00 + 0,00015	300.000.000.000,00

Total Activos	1.016.165
Total Ingresos	225.215
Valor mayor	1.016.165

La importancia relativa R=2 se ha considerado a fin de definir el error tolerable en los estados financieros hasta el 50% de la materialidad de los estados financieros de la Compañía.

Materialidad =	38.562	4%
R-2	19.281	(a)
Limite de diferencias de auditoría LDA	1.157	(b)

PROCEDIMIENTO:

Se compara los activos totales y los ingresos operacionales para obtener la materialidad.

MARCAS DE AUDITORIA:

- (a) La importancia relativa R=2 se ha considerado a fin de definir el error tolerable en los estados financieros hasta el 50% de la materialidad de los estados financieros de la Compañía.
- (b) Se ha considerado un 4% de la materialidad para evaluar las diferencias de auditoría no corregidas por la administración de acuerdo a la NIA 330

Elaborado por: MFC
Revisado por: PRS
Fecha: 22 DE MARZO 2019

INMOBILIARIA INMOBIOMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVA 2018- 2017
Expresado en Dólares

Pag. 1 de 2

CODIGO	DESCRIPCIÓN	NOTA	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2017	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
1.	ACTIVO					
1.01.	ACTIVO CORRIENTE					
1.01.01.01	Caja - General	7.1.		14.391,24	(14.391,24)	-100%
1.01.01.01.01	Caja - Chica		45,86	991,93	(946,07)	-95%
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901695072		7.143,43	6.862,33	281,10	4%
	TOTAL ACTIVOS		7.189,29	22.245,50	(15.056)	-68%
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE					
1.02.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO					
1.02.01.08	EQUIPO DE COMPUTACIÓN		509,00	509,00	-	0%
1.02.01.12.	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7.3.				
1.02.01.12.03	Depreciación Acumulada de Equipo de Computo		(501,60)	(501,60)	-	0%
	TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		7,40	7,40	-	0%
1.02.02.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN					
1.02.02.02.	EDIFICIOS					
1.02.02.01.01	Terreno La Carolina - Quito		246.384,00		246.384,00	
1.02.02.01.02	Terreno Salvador Bustamante Celi		198.193,49		198.193,49	
1.02.02.02.01	Edificio Urbanización La Carolina - QUITO		293.616,00	540.000,00	(246.384,00)	-46%
1.02.02.02.02	Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - LOJA	7.4.	418.886,56	617.080,05	(198.193,49)	-32%
1.02.02.03.	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN					
1.02.02.03.01	Depreciación Acumulada Edificio Urbanización La Carolina		(62.940,93)	(55.020,82)	(7.920,11)	14%
1.02.02.03.02	Depreciación Acumulada del Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nuev		(85.199,81)	(58.724,04)	(26.475,77)	45%
	TOTAL PROPIEDADES DE INVERSIÓN		1.008.939,31	1.043.335,19	(34.396)	-3%
1.02.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS					
1.02.05.01	Activos por Impuestos Diferidos		29,21		29,21	
	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS		29,21	-	29,21	
	ACTIVO		1.016.165,21	1.065.588,09	(49.423)	-5%
2.	PASIVO					
2.01.	PASIVO CORRIENTE					
2.01.03.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR					
2.01.03.01	PROVEEDORES LOCALES			1.279,40	(1.279,40)	-100%
2.01.03.03	Documentos por pagar	7.5.	2.699,16	1.847,83	851,33	46%
2.01.04.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS					
2.01.04.01.	LOCALES OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS					
2.01.04.01.01	Préstamo por Pagar Banco de Loja		80.283,19	97.092,59	(16.809,40)	-17%
2.01.07.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES					
2.01.07.01.04	Impuestos por pagar al fisco	7.7.	1.091,61	1.058,12	33,49	3%
2.01.07.02	Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio		6.624,88	4.199,03	2.425,85	58%
2.01.07.03.01	Aporte Individual por Pagar		94,68	213,99	(119,31)	-56%
2.01.07.03.02	Aporte Patronal por Pagar		121,73	275,13	(153,40)	-56%
2.01.07.03.04	Préstamos Quirografarios por Pagar			257,72	(257,72)	-100%
2.01.07.05.01	15% participacion de Trabajadores		20.958,88	15.160,52	5.798,36	38%
2.01.07.03.03	Fondos de Reserva por Pagar	7.8.		31,84	(31,84)	-100%
2.01.07.04.01	Sueldos por Pagar		1.055,02	2.177,36	(1.122,34)	-52%
2.01.07.04.03	Provision decimo tercero		83,49		83,49	
2.01.12.01	Jubilación Patronal		132,76		132,76	
2.01.08.	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS – RELACIONADAS					
2.01.08.01	Cuentas por Pagar Comisariato Romar					
2.01.08.03	Cuentas por Pagar Distribuidora Romar			17.264,39	(17.264,39)	-100%
	TOTAL PASIVO CORRIENTE		113.145,40	140.857,92	(27.713)	-20%

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros Auditados.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVA 2018- 2017
Expresado en Dólares

Pag. 2 de 2

CODIGO	DESCRIPCIÓN	NOTA	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2017	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
2.02.	PASIVO NO CORRIENTE				-	
2.02.02.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR			-	-	
2.02.02.01.01	Préstamos por Pagar Largo Plazo Sr. Rodrigo Celi Coronel			11.000,00	(11.000,00)	-100%
2.02.02.01.02	Cuentas por Pagar Largo Plazo Sra. Margoth Ojeda Jaramillo			-	-	
2.02.02.01.03	Garantías por Pagar Largo Plazo		7.400,00	7.400,00	-	0%
2.02.02.01.04	Cuentas por Pagar Largo Plazo Comisariato Romar	7.9.		100,00	(100,00)	-100%
2.02.02.01.05	Cuentas por Pagar Varias			129,06	(129,06)	-100%
2.02.02.01.06	Cuentas por Pagar Largo Plazo Distribuidora Romar			25.000,00	(25.000,00)	-100%
2.02.03.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS			-	-	
2.02.03.02.01	Préstamos por Pagar Largo Plazo Banco de Loja			80.283,19	(80.283,19)	-100%
2.02.07.03	Provision Desahucio		291,85	-	291,85	
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		7.691,85	123.912,25	(116.220)	-94%
	PASIVO		120.837,25	264.770,17	(143.933)	-54%
3.	PATRIMONIO				-	
3.01.	CAPITAL				-	
3.01.01.01	Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi Coronel		618.050,05	618.050,05	-	0%
3.01.01.03	Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Margoth Celi Ojeda		10,00	10,00	-	0%
3.01.01.04	Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Elizabeth Celi Ojeda		10,00	10,00	-	0%
3.01.01.05	Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda		10,00	10,00	-	0%
3.04.	RESERVAS				-	
3.04.01	Reserva Legal	7.10.	11.355,25	8.019,32	3.335,93	42%
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS				-	
3.06.01	GANANCIAS ACUMULADAS		216.088,37	152.366,98	63.721,39	42%
3.06.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS		(44.367,03)	(44.367,03)	-	0%
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO				-	
3.07.01	GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO		94.171,32	66.718,60	27.452,72	41%
	PATRIMONIO		895.327,96	800.817,92	94.510	12%
	PASIVO Y PATRIMONIO		1.016.165,21	1.065.588,09	(49.423)	-5%

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros Auditados.

INMOBILIARIA INMOBIOMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVA 2018- 2017
Expresado en Dólares

Pag. 1 de 2

CODIGO	DESCRIPCIÓN	NOTA	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2017	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
4.01.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS					
4.01.02.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS					
4.01.02.01	Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. Salvador Bustamante Celi y NY		180.000,00	180.000,00	-	0%
4.01.02.02	Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa República del Salvador		45.000,00	29.640,36	15.359,64	52%
	TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		225.000,00	209.640,36		
4.01.06.	INTERESES		-	-	-	
4.01.09	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	7.11.	215,50	592,50	(377,00)	-64%
	TOTAL OTROS INTERESES GANADOS		215,50	592,50		
4.03.	OTROS INGRESOS					
4.03.05	Otras Rentas			3.080,00	(3.080,00)	-100%
	OTROS INGRESOS			3.080,00		
	TOTAL INGRESOS		225.215,50	213.312,86	11.903	6%
5.	GASTO					
5.01.	COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION					
5.01.04.01.	DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO					
5.01.04.01.01	Depreciación de Equipo de Computo	7.12.		14,00	(14,00)	-100%
5.01.04.01.02	Depreciación de Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi - Loja		20.420,76	18.512,40	1.908,36	10%
5.01.04.01.03	Depreciación Edificio Ada. Republica del Salvador - Quito		14.313,84	16.200,00	(1.886,16)	-12%
	TOTAL COSTOS DE VENTA Y PRODUCCIÓN		34.734,60	34.726,40	8,2	0%
5.02.01.	GASTOS DE VENTAS					
5.02.01.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES		12.219,54	27.173,76	(14.954,22)	-55%
5.02.01.02.	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)			-	-	
5.02.01.02.01	Gasto Aporte Patronal		1.484,66	3.301,56	(1.816,90)	-55%
5.02.01.02.02	Gasto Fondos de Reserva		1.001,11	850,04	151,07	18%
5.02.01.02.03	Decimo Tercer Sueldo		1.018,28	2.264,52	(1.246,24)	-55%
5.02.01.02.04	Decimo Cuarto Sueldo		793,96	937,44	(143,48)	-15%
5.02.01.02.05	Vacaciones del personal		2,92	-	2,92	
5.02.01.02.06	Bonificación por desahucio		95,56	-	95,56	
5.02.01.03.01	Gasto Jubilación Patronal	7.13	128,20	-	128,20	
5.02.01.03.02	Gasto Provisión Desahucio		278,14	-	278,14	
5.02.01.08	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES			196,50	(196,50)	-100%
5.02.01.10	COMISIONES POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES			7.200,00	(7.200,00)	-100%
5.02.01.17	Gastos de Viaje		352,62	842,80	(490,18)	-58%
5.02.01.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES		682,89	854,89	(172,00)	-20%
5.02.01.28	OTROS GASTOS					
5.02.01.28.01	Suministros de Oficina		10,00	62,63	(52,63)	-84%
5.02.01.28.02	Gasto facturación Electronica		840,00	-	840,00	
	TOTAL GASTOS DE VENTAS		18.907,88	43.684,14	(24.776)	-57%

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros Auditados.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVA 2018- 2017
Expresado en Dólares

Pag. 2 de 2

CODIGO	DESCRIPCIÓN	NOTA	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2017	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
5.02.02.	GASTOS ADMINISTRATIVOS					
5.02.02.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES		8.033,57	19.810,84	(11.777,27)	-59%
5.02.02.08	Mantenimiento y Reparación de Inmueble			183,49	(183,49)	-100%
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS		7.157,99	6.777,37	380,62	6%
5.02.02.27	GASTO IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE		24.624,88	19.191,03	5.433,85	28%
5.02.02.28.	OTROS GASTOS			-	-	
5.02.02.28.02	Gasto Sistema Software		130,00	350,00	(220,00)	-63%
5.02.02.28.03	Gastos Suministros y Materiales		1,70	-	1,70	
5.02.02.28.05	Gastos Varios		800,00	-	800,00	
5.02.02.28.90	GASTO IMPUESTO A LA RENTA (ACTIVOS Y PASIVOS DIFERIDOS)			-	-	
5.02.02.29	Gasto Impuesto a la Renta Diferido		(29,21)	-	(29,21)	
	TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	7.14.	40.718,93	46.312,73	(5.594)	-12%
5.02.03.	GASTOS FINANCIEROS					
5.02.03.01.	INTERESES					
5.02.03.01.01	Intereses Préstamos Bancarios		15.222,61	14.056,53	1.166,08	8%
5.02.03.02.	COMISIONES					
5.02.03.02.01	Gastos Bancarios		283,78	331,62	(47,84)	-14%
5.02.03.03.01	Gasto Financiero Estudio Actuarial		18,27	-	18,27	
	TOTAL GASTOS FINANCIEROS		15.524,66	14.388,15	1.137	8%
5.02.04.	OTROS GASTOS					
5.02.04.04	Mislaneos		199,23	1.322,32	(1.123,09)	-85%
5.02.04.05	15% Participación de Trabajadores		20.958,88	15.160,52	5.798,36	38%
	TOTAL OTROS GASTOS		21.158,11	16.482,84	4.675	28%
	TOTAL GASTOS		131.044,18	155.594,26	(24.550)	-16%
	GANANCIA PERIODO		94.171,32	57.718,60	36.453	63%

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros Auditados