

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 2 de abril de 2020

A los Señores Socios

**XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.**

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

Hemos auditado los estados financieros de **XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, un resumen de las políticas contables significativas y otras informaciones explicativas.

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

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, mantenimiento de una estructura de controles internos adecuados para la preparación y la presentación razonable de estados financieros para que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error, así como, la aplicación de las políticas contables para asegurar que cumpla con las leyes y otras normas aplicables a sus actividades y el sobreguarda de los activos.

## ***Responsabilidades de la Auditoría***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAS), para una revisión financiera. Estas normas requieren que el auditor cumpla con los requerimientos éticos pertinentes, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores materiales o cifras inexactas de carácter significativo.

Una auditoría consiste en aplicar procedimientos de revisión analítica a los estados financieros para obtener evidencias sobre las cantidades y revelaciones de estados financieros, los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio. Al hacer estas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuadas a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno. Una auditoría efectiva indaga con el personal responsable de las materias financieras y de contabilidad, incluye la evaluación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como una evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

## ***Salvedades***

1. Según se explica en la Nota 7 y Nota No. 22 a los estados financieros, existe un error en el registro contable en la cuenta obras en ejecución, lo que implica un valor injustificado en el activo de la compañía en US\$ 84.695,02.
2. Según se menciona en la Nota 8 a los estados financieros en forma más detallada, la cuenta por cobrar ANTICIPO PROVEEDORES ARQUIPLAN S.A., se encuentra rebajada en US\$ 25.000,00. La compañía no registro dos anticipos

entregados por XCENTRICA CÍA. LTDA., en el año 2018, por valor de US\$ 10.000,00 y US\$ 15.000,00 mediante cheques No. 377 de 15 enero 2018 y cheque 385 de 5 de febrero de 2018, respectivamente.

3. Según se explica en Nota 9 y la Nota 22 a los estados financieros, en forma más detallada, la compañía procede a dar de baja US\$219.929,16, de la cuenta de activo CUENTA POR COBRAR 12% IVA COMPRAS, con Débito a Resultados, en cuenta de gastos, IVA CARGADO AL GASTO, este tratamiento contable no está permitido de acuerdo con giro del negocio de la compañía y sin ningún sustento contable
4. Según se explica en la Nota 12, a los estados financieros, en forma más detallada, el saldo de US\$23.350,00, que la compañía por error contable registra en una cuenta de pasivo CUENTAS POR PAGAR ANTICIPO CLIENTES, se determina que este valor debe presentarse en el estado de resultados como OTROS INGRESOS, al verificarse que este valor constituye multa por desistimiento de contrato entre XCENTRICA CÍA LTDA. y el cliente.
5. Como se explica en Nota No 20 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 existe diferencia de US\$2.000,00 entre el valor de la venta de la casa No. 5 según escritura de compraventa y el valor contabilizado por la compañía, esta discrepancia no ha podido ser justificada hasta la emisión de este informe.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo con excepción de los asuntos descritos en los numerales 1, 2,3, 4 y 5, se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2018, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Asuntos de énfasis. -**

1. **Negocio en marcha.** - Los estados financieros fueron preparados considerando que la compañía continuará como un negocio en marcha. La pérdida acumulada al 31 de diciembre de 2018 ascendió a US\$-275.519,35. Y las utilidades generadas en el año 2018 son de US\$ 23.686,27, faltando regular la provisión de impuesto a la renta (fiscal ) del año 2017 de US\$12.175,30, con lo cual la pérdida neta al 31 de diciembre de 2018, ascendería a US\$ -287.694,65. Estas situaciones plantean dudas con respecto a que la empresa continúe como un negocio en marcha y el futuro de la compañía dependerá de la reactivación de la actividad de la construcción, para obtener ingresos por la venta de las casas y continuar con el normal desenvolvimiento de sus operaciones. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha en nuestro informe de auditoría. (Ver Nota 5).
2. Mediante Resolución SCVS-IRQ-DRASD-2019-00007925, del 13 de septiembre de 2019, la Superintendencia de Compañías, resuelve disponer la LIQUIDACION de la compañía **XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.** en virtud de la causal prevista en el numeral 6 del artículo 360 de la Ley de Compañías.
3. Por separado se levanta informe de los auditores independientes sobre las Normas de Prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos



Econ. Jaime Hernán Zurita Utreras  
Registró en la Superintendencia de  
Compañías, Valores y Seguros  
SC-RNAE 492

Estados de Situación Financiera en NIIF  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo en caja y bancos	6	84.972,18	43.112,11
Obras en Ejecución	7	400.000,00	554.172,07
Cuentas por cobrar anticipo a proveedores	8	148.065,56	147.833,98
Impuestos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	<u>8.125,26</u>	<u>236.441,12</u>
Total activos corrientes		<u>641.163,00</u>	<u>981.559,28</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros Activos no Corrientes	10	<u>1.000,00</u>	<u>1.000,00</u>
Total activos no corrientes		<u>1.000,00</u>	<u>1.000,00</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>642.163,00</u>	<u>982.559,28</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar proveedores	11	6.937,80	9.489,15
Anticipo Clientes	12	23.350,00	23.350,00
Cuentas por Pagar	13	405,67	-
Participación Trabajadores	14	4.823,48	-
Impuesto a la Renta	15	3.646,78	0,00
Impuestos acumulados y otras cuentas por pagar	16	<u>28.639,73</u>	<u>26.204,40</u>
Total pasivos corrientes		<u>67.803,46</u>	<u>59.043,55</u>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>			
Otras cuentas por pagar L.P.	17	76.064,44	420.000,00
Cuentas por pagar socios Largo plazo	18	<u>326.161,18</u>	<u>339.521,18</u>
Total pasivo largo plazo		<u>402.225,62</u>	<u>759.521,18</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>470.029,08</u>	<u>818.564,73</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Suscrito o Asignado	19	423.967,00	423.967,00
Ganancias Acumuladas		-	2.698,46
Pérdidas acumuladas		-275.519,35	-27.554,63
Utilidad neta del ejercicio		<u>23.686,27</u>	<u>-235.116,28</u>
Patrimonio		<u>172.133,92</u>	<u>163.994,55</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>642.163,00</u>	<u>982.559,28</u>

Arq. Ramiro Larrea C.  
Representante Legal  
XCENTRICA ARCHITECTURE  
CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.

Víctor Castro German  
RUC: 1715666812001  
Matrícula No 17-07207  
XCENTRICA ARCHITECTURE  
CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.

**XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.**

**Estados de resultados**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS			
INGRESOS	20	463.522,08	445.181,75
(-) COSTO DE VENTAS	21	<u>-177.269,34</u>	<u>-598.965,20</u>
UTILIDAD BRUTA		286.252,74	-153.783,45
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos operacionales	22	-264.245,51	-67.699,66
Gastos financieros		<u>-48,95</u>	<u>-22.412,35</u>
(-) Total gastos	23	<u>-264.294,46</u>	<u>-90.112,01</u>
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACIONES		21.958,28	-243.895,46
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES			
(+) Otros Ingresos no operacionales	24	<u>10.198,25</u>	<u>8.779,18</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACION LABORAL E IMPUESTO A LA RENTA		32.156,53	-235.116,28
(-) Participación trabajadores	14	<u>-4.823,48</u>	<u>0,00</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		27.333,05	-235.116,28
(+) Gastos no deducibles		7.282,34	0,00
(-) Amortización Pérdidas Ejercicios Anteriores		<u>-18.039,18</u>	<u>0,00</u>
Utilidad (Pérdida) gravable		<u>16.576,21</u>	-235.116,28
(-) Impuesto a la renta (CONTABLE)	15	<u>-3.646,78</u>	<u>0,00</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		<u>23.686,27</u>	<u>-235.116,28</u>

  
Arq. Ramiro Larrea C.  
Representante Legal  
XCENTRICA ARCHITECTURE  
CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.

  
Víctor Castro German  
RUC: 1715666812001  
Matrícula No 17-07207  
XCENTRICA ARCHITECTURE  
CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.

**XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CIA. LTDA.**

**Estados de cambios en el patrimonio**

**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017**

Expresados en Dólares de E.U.A

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

	<u>Capital social</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Utilidad (Pérdida) del ejercicio</u>	<u>Total</u>
<b>AÑO 2017</b>					
Saldo según balances al 31 de diciembre de 2017	423.967,00	2.698,46	-27.554,63	-235.116,28	163.994,55
<b>AÑO 2018</b>					
<b>Ajustes al 31 de enero de 2018 (VER NOTA 1)</b>					
Ajuste impuesto a la renta años 2016			-9.042,48		-9.042,48
Ajuste impuesto a la renta años 2018			-6.099,65		-6.099,65
Ajuste participación trabajadores 2016			-404,77		-404,77
Apropiación de pérdidas			-235.116,28	235.116,28	-
Transferencia a pérdidas acumuladas		-2.698,46	2.698,46		-
Utilidad del periodo				<u>23.686,27</u>	<u>23.686,27</u>
Saldo neto ajustado al 31 de diciembre de 2018	423.967,00	0,00	-275.519,35	23.686,27	172.133,92

**NOTA 1:** Dentro de los ajustes realizados al 31 de enero del 2018, se omitió el ajuste a la provisión del impuesto a la renta (FISCAL) del año 2017 US\$ 12.175,30., (VER NOTA 26 a los estados financieros)

Arq. Ramiro Larrea C.  
Representante Legal  
XCENTRICA ARCHITECTURE  
CONCEPT RICATURECETT CIA. LTDA.

Víctor Castro German  
RUC: 1715666812001  
Matrícula No 17-07207  
XCENTRICA ARCHITECTURE  
CONCEPT RICATURECETT CIA. LTDA.

**XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.**

**Estados de flujos de efectivo**

Por los años terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Clases de cobros por actividades de operación	<b><u>848.851,01</u></b>	<b><u>1.050.830,81</u></b>
Cobros procedentes de ventas y servicios	463.522,08	445.181,75
Otros cobros por actividades de operación	385.328,93	605.649,06
Clases de pagos por actividades de operación	<b><u>-444.346,73</u></b>	<b><u>-825.703,43</u></b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-441.563,80	-689.077,21
Otros pagos por actividades de operación	<u>-2.782,93</u>	-136.626,22
Otras entradas (salidas) de efectivo	<b><u>10.198,25</u></b>	<b><u>8.779,18</u></b>
Otras entradas (salidas) de efectivo	10.198,25	8779,18
Pagos por participación trabajadores	0,00	0,00
Pagos Impuesto a la renta	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<b><u>414.702,53</u></b>	<b><u>233.906,56</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adiciones de activos	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obligaciones Financieras L.P.		-200.412,60
Otras cuentas por pagar L.P.	-343.935,56	-80.000,00
Cuentas por pagar socios Largo plazo	-13.360,00	-2.300,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>-15.546,90</u>	<u>0,00</u>
Efectivo neto (Utilizado en) actividades de financiamiento	<b><u>-372.842,46</u></b>	<b><u>-282.712,60</u></b>
<b>EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>		
Incremento (Disminución), Neto de efectivo	41.860,07	-48.806,04
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	<u>43.112,11</u>	<u>91.918,15</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	<b><u>84.972,18</u></b>	<b><u>43.112,11</u></b>

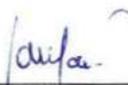
Continúa....)

## Estados de flujos de efectivo (Continuación...)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CONCILIACION ENTRE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<b>32.156,53</b>	<b>-235.116,28</b>
<u>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Depreciaciones	0,00	0,00
Provisiones	0,00	0,00
Ajuste por participación laboral	0,00	0,00
Ajuste por impuesto a la renta	0,00	0,00
<u>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</u>	<u>382.546,00</u>	<u>469.022,84</u>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar	-231,58	
(Incremento) disminución en cuentas en obras en ejecución	154.172,07	406.137,49
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		191.079,30
(Incremento) disminución en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	228.315,86	-89.976,22
(Incremento) disminución en cuentas por pagar proveedores	-2.551,35	1.147,97
(Incremento) disminución en cuentas por pagar	405,67	-46.650,00
(Incremento) disminución impuestos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>2.435,33</u>	<u>7.284,30</u>
Flujos de efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<b><u>414.702,53</u></b>	<b><u>233.906,56</u></b>



Arq. Ramiro Larrea C.  
Representante Legal  
XCENTRICA ARCHITECTURE  
CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.



Víctor Castro German  
RUC: 1715666812001  
Matrícula No 17-07207  
XCENTRICA ARCHITECTURE  
CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

### 1. OPERACIONES

XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA., es una compañía que está constituida en el Ecuador el dieciséis de enero del dos mil catorce, ante la doctora Paola Delgado Loor, Notaria Segunda del distrito Metropolitano de Quito, fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, el seis de marzo del dos mil catorce. Su actividad económica principal de acuerdo con el RUC, es conceptualizar y promover proyectos inmobiliarios sobre inmuebles propios o de terceros, prestar servicios de publicidad para proyectos inmobiliarios propios o de terceros, prestar servicios de administración de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, asesoramiento y gestión combinados.

### 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### a. **Período contable-**

Los estados financieros corresponden al período terminado el 31 de diciembre de 2018.

#### b. **Declaración de Cumplimiento.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### c. **Bases de presentación.**

La contabilidad es llevada por el sistema de partida doble y sus estados financieros se presentan en idioma castellano y sus cifras se expresan en dólares de los Estados Unidos de Norte América. La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF), requiere que la administración de la compañía realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de las políticas contables y los valores de los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Las estimaciones son efectuadas en base a la experiencia histórica y otros factores que se consideren razonables. Los resultados pueden diferir de estas estimaciones.

### 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

#### a. **Efectivo en Caja y bancos\_**

Se encuentran registrados a su valor nominal y representa el efectivo disponible y saldos en caja y bancos a corto plazo, altamente líquidos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

#### b. **Obras en ejecución. -**

Esta cuenta se registran las adquisiciones de materiales de construcción y pagos a contratistas, así como dos terrenos de propiedad de ARQUIPLAN S.A., que fueron transferidos a Xcentrica Cía. Ltda., como aporte en especie para el aumento de capital.

#### c. **Cuentas por cobrar. –**

En cuentas por cobrar se registran los anticipos entregados a la constructora, empleados y proveedores de bienes y servicios.

#### d. **Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar**

Son pasivos financieros cuyos pagos se derivan de facturas emitidas por los proveedores por la compra de bienes y servicios.

#### e. **Anticipo clientes**

En esta cuenta se contabilizan los anticipos de los clientes para la adquisición de los bienes inmuebles.

#### f. **Participación trabajadores. –**

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

**Notas a los estados financieros (Continuación...)**

---

**g. Impuesto a la Renta. -**

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado (Contable) y el anticipo mínimo de impuestos a la renta establecido en declaración del año anterior formulario 101 Casilla 879. (impuesto a la renta fiscal). El impuesto a la renta corriente que se estima pagar al Servicio de Rentas Internas es aplicando la tasa tributaria vigente en el período fiscal. En cumplimiento de la Primera Disposición Transitoria del Código de la Producción, para el ejercicio 2017, se aplica la tarifa impositiva del 22%.

**h. Pagos anticipados por pagar-**

Se registran las retenciones de IVA y de impuesto a la renta, obligaciones con el IEES, y con empleados u otro tipo de pago realizado por anticipado y que no ha sido devengado al cierre del ejercicio.

**i. Préstamos socios largo plazo. -**

Se registran los préstamos concedidos por los socios para la ejecución de los proyectos. El gasto por intereses se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

**j. Cuentas por pagar largo plazo**

Se registran los préstamos concedidos por terceros para el financiamiento del proyecto Vista Colina, El gasto por intereses se reconocen como gastos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectivo.

**k. Ingresos de bienes de actividades ordinarias. -**

Los ingresos relacionados con el contrato comprenden el importe acordado en la promesa de compra venta inicial, junto con cualquier modificación en el trabajo contratado, así como reclamaciones o incentivos en la medida en que sea probable que de los mismos resulte un ingreso y siempre que sean susceptibles de una valoración fiable.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos en función del estado de realización de la actividad contratada (método contable conocido como "porcentaje de realización o Avance de Obra."). Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 11. Los ingresos del contrato se reconocen en la medida en que se prevea la recuperación de los costes incurridos a causa del contrato.

**l. Costo de ventas**

Los costes relacionados con el contrato comprenden los costes directamente relacionados con el contrato específico, los costes atribuibles a la actividad general de contratación que puedan ser razonablemente imputados al contrato, y cualquier otro coste que pueda cargarse al constructor, según los términos pactados en el contrato inicial. Cuando sea probable que los costes totales del contrato vayan a exceder los ingresos totales derivados del contrato, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente. Se observa que los costes del contrato no se reconocen en el ejercicio en que se incurren, porque la constructora no ha presentado las planillas de avance de obra y por errores contables.

**m. Gastos de administración y ventas**

Se registran al valor de adquisición del bien o servicio debidamente documentado, son valores que surgen en las actividades ordinarias de la entidad en relación a las necesidades y giro ordinario del negocio. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo. Incluye todos los gastos del periodo de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos.

**4. IDENTIFICACION Y ANALISIS DEL RIESGO FINANCIERO**

La administración es responsable de establecer y supervisar el marco de administración del riesgo, así como por el desarrollo y seguimiento de las políticas de la administración del riesgo de la compañía **XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA**

Las políticas de administración del riesgo de la compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar el riesgo que deben ser enfrentados por la compañía, fijando límites y controles de riesgo adecuados. Deben ser revisados regularmente las políticas y los sistemas de administración del riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La administración debe monitorear el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo.

En el curso normal de las operaciones la compañía está expuesta a los siguientes riesgos: Riesgo de efectivo caja –bancos, Riesgos de Crédito, riesgos de liquidez, y riesgos de mercado.

• **Riesgo de efectivo caja, bancos.-**

Representa exposición al riesgo de crédito por estos activos. Para precautelar estos activos se deben guardar en bancos e instituciones financieras que estén calificados con categoría AAA. La compañía mantiene su efectivo en el Produbanco calificado en categoría AAA.

Notas a los estados financieros (Continuación...)

- **Riesgo de crédito.** -  
Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la compañía si un cliente no cumple con las obligaciones contractuales y se origina en actividades de operación, principalmente riesgos de crédito relacionado con en cuentas por cobrar comerciales.
- **Riesgo de crédito por cuentas por cobrar.** -  
El riesgo relacionado a clientes está de acuerdo a lo establecido en las políticas de la compañía. De acuerdo con el giro del negocio la compañía no se encuentra expuesta a este riesgo debido a que los clientes efectúan anticipos de dinero para la compra de un bien inmueble.
- **Riesgo de liquidez.** -  
Es el riesgo que la compañía tiene para cumplir sus obligaciones con pasivos financieros, los cuales deben ser liquidados con la entrega de efectivo y otros activos financieros. La compañía debe contar con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones a su vencimiento en condiciones normales, sin incurrir en créditos inaceptables y sin arriesgar su solvencia.
- **Riesgo de mercado**  
Es el riesgo en los cambios en los precios de mercado, está relacionado con las tasas de cambio y tasa de interés, relacionadas con las actividades de operación y de financiamiento. El objetivo de la administración es controlar que las exposiciones a este riesgo estén dentro de parámetros normales y razonables, así como optimizar su rentabilidad.

5. **NEGOCIO EN MARCHA**

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la compañía continuara como un negocio en marcha. Las políticas de manejo de sus operaciones, son las de generar operaciones rentables para proporcionar beneficios a los socios, así como mantener una estructura solvente del capital. El objetivo de la compañía respecto a la gestión del capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha.

El índice que evalúa la gestión del capital es el siguiente:

	Valor en libros	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total patrimonio	<u>172.133,92</u>	<u>163.994,55</u>
Total activos	<u>642.163,00</u>	<u>982.559,28</u>
Índice	<u>27%</u>	<u>17%</u>

6. **CAJA-BANCO**

Los resúmenes de caja-bancos son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US dólares)	
Caja Chica	50,00	50,00
Produbanco	<u>84.922,18</u>	<u>43.062,11</u>
Total	<u>84.972,18</u>	<u>43.112,11</u>

7. **OBRAS EN EJECUCIÓN**

Los resúmenes de Obras en ejecución son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US dólares)	
Obras en Ejecución	<u>400.000,00</u>	<u>554.172,07</u>
Total	<u>400.000,00</u>	<u>554.172,07</u>

**XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.**

**Notas a los estados financieros (Continuación...)**

Los movimientos de la cuenta Obras en ejecución fueron como sigue:

Saldo al comienzo del año	554.172,07	553.971,47
(+) Pago servicios	0,00	200,60
(-) costo de terrenos de casas vendidas	<u>-154.172,07</u>	<u>0,00</u>
Saldo al fin de año	<u>400.000,00</u>	<u>554.172,07</u>

**Ilustración:**

Según se explica en la Nota 7 del informe de auditoría externa del 2017, al 31 de diciembre de 2017, en esta cuenta se registra US\$ 196,205,07, de inventario (OBRAS EN EJECUCIÓN) por compra de materiales de construcción y pagos a contratistas realizados en años anteriores y US\$357.967,00 el terreno del proyecto Vista Colina. Total, al 31 de diciembre de 2017 US\$ 554,172,07

En el año 2018 la compañía acredita US\$154.172,07, a OBRAS EN EJECUCIÓN, con cargo al COSTO DE VENTAS, el valor de los terrenos de las casas vendidas que no fueron contabilizados en años anteriores.

En Nota 21 a los estados financieros de este informe, en forma más detallada se explica la contrapartida de la cuenta OBRAS EN EJECUCIÓN que es el COSTO DE VENTAS.

**8 CUENTAS POR COBRAR ANTICIPO A PROVEEDORES**

Los resúmenes de cuentas por cobrar anticipo a proveedores son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arquiplan S.A. (i)	137.358,56	137.358,55
Bustamante José Luis	11,23	11,23
Hormigonera Quito	1.907,47	1.907,47
Duque Raúl	2.500,00	2.500,00
Tituaña Ramiro	741,06	741,06
Arq. Ramiro Larrea	50,00	50,00
José Luis Castells	3.000,00	3.000,00
Moreta Marlín	1.303,17	1.265,67
Empresa Eléctrica Quito	14,35	-
Puruncaja Alonso	1.000,00	1.000,00
Salazar Aracely	<u>179,72</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>148.065,56</u>	<u>147.833,98</u>

**(i)** Los movimientos de la cuenta de Arquiplan S.A. fueron como sigue:

Saldo al comienzo del año	137.358,55	736.291,41
Anticipos recibidos de XCENTRICA CÍA. LTDA.	0,01	60.000,00
Pagos realizados a Arquiplan S.A. por facturación	<u>0,00</u>	<u>-658.932,86</u>
Saldo al fin de año	<u>137.358,56</u>	<u>137.358,55</u>

**Observación:**

(i) De la verificación de los pagos realizados por XCENTRICA CÍA. LTDA., Al 31 de diciembre de 2018, se observa que la compañía entregó anticipos a la constructora ARQUIPLAN S.A, por US\$ 25.000,00, que no abonaron a esta cuenta por errores contables, de acuerdo con el siguiente detalle:

	<u>2018</u>
Cheque No. 377 de 15-01-2018	10.000,00
Cheque No. 385 de 5-02-2018	<u>15.000,00</u>
Total	<u>25.000,00</u>

Notas a los estados financieros (Continuación...)

**9 IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Los resúmenes de impuestos anticipados y otras cuentas por cobrar son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US dólares)	
12% IVA Compras (i)	0,00	214.360,87
Anticipo de Impuesto a la Renta (ii)	4.884,55	20.026,68
Arquiplan S.A.	2.053,57	2.053,57
Otras Cuentas por Cobrar	<u>1.187,14</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>8.125,26</u>	<u>236.441,12</u>
(i) Los movimientos de la cuenta 12% IVA compras fueron como sigue:		
Saldo al comienzo del año	214.360,87	136.798,53
(+) Iva en compras del periodo 2018	5.568,29	77.562,34
(-) transferencia al gasto (IVA cargado al gasto)	<u>-219.929,16</u>	<u>0,00</u>
Saldo al fin de año	<u>0,00</u>	<u>214.360,87</u>
(ii) Los movimientos de la cuenta anticipo de impuesto a la renta fueron como sigue:		
Saldo al comienzo del año	20.026,68	7.612,80
(-) Ajuste impuesto a la renta año 2016 US\$ 9,042,48		
(-) Ajuste impuesto a la renta año 2018 US\$ 6.099,65	<u>-15.142,13</u>	<u>12.413,88</u>
Saldo al fin de año	<u>4.884,55</u>	<u>20.026,68</u>

**10 ACTIVOS NO CORRIENTES**

Los resúmenes de otros activos no corrientes son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US dólares)	
Otros Activos no Corrientes	<u>1.000,00</u>	<u>1.000,00</u>
Total	<u>1.000,00</u>	<u>1.000,00</u>

**11 CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES**

Los resúmenes de cuentas por pagar proveedores son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US dólares)	
EPMAPS	23,48	-
Entidad colaboradora cae-p	569,44	569,44
García de la Cruz Mayra Alejandra	1.000,00	1.000,00
Chancay Pilapaña Segundo Juan	0,01	0,01
Pinango Cumbal Carmen Ana	71,12	71,12
Rigoberto Erasmo Burbano Montenegro	11,40	11,40
Burgos Gutiérrez Silvia Fortunada	14,67	14,67
Comercial Cano Lastra Cía. Ltda.	1,06	1,06
QBE seguros colonial	3.315,30	4.892,26
Colegio de Arquitectos	547,95	547,95

**Notas a los estados financieros (Continuación...)**

Estudio jurídico Prado	1.200,00	1.200,00
Dirección metropolitana financiera	11,24	11,24
Empresa eléctrica Quito	72,35	-
Groner Paredes Carlos José	44,80	-
Ramírez castro Robert Danilo	16,50	-
Serrano Guzmán Carolina	38,48	-
Vega Padilla Edison	0,00	1.170,00
<b>Total</b>	<b>6.937,80</b>	<b>9.489,15</b>

**12 ANTICIPO CLIENTES**

Los resúmenes de anticipo clientes son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US dólares)	
Martha Gómez	<u>23.350,00</u>	<u>23.350,00</u>
<b>Total</b>	<b><u>23.350,00</u></b>	<b><u>23.350,00</u></b>

En esta cuenta se viene registrando los anticipos realizados por la cliente Martha Gómez para la compra de la casa No. 10 del proyecto "Vista Colina ". La cliente desiste de la compra del inmueble, y se firma escritura de rescisión del contrato entre XCENTRICA CÍA LTDA., y la Sra. Martha Gómez, se devuelve los anticipos entregados y se penaliza una multa de US\$23.350,00, por rescisión de contrato. La compañía debía debitar ANTICIPO CLIENTES (Cuenta de pasivo) y transferir a Resultados en la cuenta OTROS INGRESOS.

**13 CUENTAS POR PAGAR**

Los resúmenes de cuentas por pagar son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US dólares)	
Cuentas por pagar (15% participación trabajadores)	404,77	<u>0,00</u>
Ajuste	<u>0,90</u>	
<b>Total</b>	<b><u>405,67</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

El valor de US\$ 404,77 corresponde al ajuste a la cuenta participación trabajadores que no fue provisionada ni pagada el año 2016.

**14 PARTICIPACION TRABAJADORES**

Los resúmenes de la participación trabajadores son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US dólares)	
Participación trabajadores	<u>4.823,48</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b><u>4.823,48</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
El cálculo de la provisión participación trabajadores fueron como sigue:		
Utilidad (pérdida) del ejercicio	<u>32.156,53</u>	<u>-235.116,28</u>
15% participación trabajadores	<u>4.823,48</u>	<u>0,00</u>

**Notas a los estados financieros (Continuación...)**

Los movimientos de la provisión participación trabajadores fueron como sigue:

Saldo al comienzo de año	0,00	0,00
(-) Pagos efectuados	0,00	0,00
(+) Provisión del año	<u>4.823,48</u>	<u>0,00</u>
Saldo a fin de año	<u>4.823,48</u>	<u>0,00</u>

**15 IMPUESTO A LA RENTA**

Los resúmenes de impuesto a la renta son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US dólares)	
Impuesto a la Renta	<u>3.646,78</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>3.646,78</u>	<u>0,00</u>
La conciliación del impuesto a la renta es como sigue:		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio antes 15% trabajadores e Impuesto a la renta.	32.156,53	-235.116,28
(-) Participación trabajadores	<u>-4.823,48</u>	<u>0,00</u>
Utilidad (Pérdida) después de participación laboral	27.333,05	-235.116,28
(+) Gastos no deducibles	7.282,34	3.145,37
(-) Amortización Pérdidas Ejercicios Anteriores	-18.039,18	
Base Imponible	<u>16.576,21</u>	<u>-231.970,91</u>
Tarifa impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la Renta (CONTABLE)	<u>3.646,78</u>	<u>0,00</u>
Anticipo Imp.Rta. (campo 879 declaración año anterior) FISCAL	<u>6.099,65</u>	<u>12.175,30</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>6.099,65</u>	<u>12.175,30</u>

**16 IMPUESTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Los resúmenes de impuestos acumulados y otras cuentas por pagar son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US dólares)	
Sueldos por pagar	20.410,56	15.623,52
Retenciones en la fuente impuesto renta	906,93	-
Retenciones de IVA	139,44	-
SRI Por Pagar	7.008,48	10.496,19
Obligaciones con el IESS	<u>174,32</u>	<u>84,69</u>
Total	<u>28.639,73</u>	<u>26.204,40</u>

**17 OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO**

Los resúmenes de otras cuentas por pagar largo plazo son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US dólares)	
HARMMUT HENNIG	<u>76.064,44</u>	<u>420.000,00</u>
Total	<u>76.064,44</u>	<u>420.000,00</u>

## XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.

### Notas a los estados financieros (Continuación...)

Los movimientos de Otras cuentas por pagar largo plazo HARMUT HENNIG fueron como sigue:

Saldo al comienzo de año	420.000,00	500.000,00
(-) Devolución préstamo según detalle (i)	<u>-343.935,56</u>	<u>-80.000,00</u>
(=) Saldo a fin de año	<u>76.064,44</u>	<u>420.000,00</u>

(i) Detalle de los pagos de devolución del préstamo Harmut Hennig

<u>Fecha</u>	<u>No. Cheque</u>	<u>Beneficiario</u>	<u>Valor</u>
22/3/2018	406	HARTMUT HENNIG	15.000,00
7/5/2018	420	HARTMUT HENNIG	60.000,00
13/8/2018	457	HARTMUT HENNIG	10.000,00
31/8/2018	462	HARTMUT HENNIG	150.000,00
19/9/2018	469	HARTMUT HENNIG	<u>108.935,56</u>
Total			<u>343.935,56</u>

### 18 CUENTAS POR PAGAR SOCIOS LARGO PLAZO

En esta cuenta se registran los préstamos de los socios: ARQUIPLAN S.A. Y RAMIRO LARREA en la construcción del proyecto habitacional "Vista Colina"

Los resúmenes de cuentas por pagar socios largo plazo son como sigue:

		... Diciembre 31,...	
		2018	2017
		(en US dólares)	
ARQUIPLAN S.A. (i)		281.161,18	284.521,18
RAMIRO LARREA (ii)		<u>45.000,00</u>	<u>55.000,00</u>
Total		<u>326.161,18</u>	<u>339.521,18</u>

(i) Los movimientos de cuentas por pagar largo plazo Arquiplan fueron como sigue:

Saldo al comienzo de año Arquiplan S.A.	284.521,18	286.821,18
(-) devolución Ch/458 de 14-08-2018 \$3,360,00	<u>-3.360,00</u>	<u>-2.300,00</u>
(=) Saldo a fin de año	<u>281.161,18</u>	<u>284.521,18</u>

(ii) Los movimientos de cuentas por pagar largo plazo Ramiro Larrea fueron como sigue:

Saldo al comienzo de año Ramiro Larrea.	55.000,00	60.000,00
(-) devolución Ch/465 de 7-sept-2018 \$10.000,00	<u>-10.000,00</u>	<u>-5.000,00</u>
(=) Saldo a fin de año	<u>45.000,00</u>	<u>55.000,00</u>

### 19 PATRIMONIO

#### Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la compañía está conformado por US\$ 423.967,00 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, dividido en 423.967 participaciones sociales de valor nominal unitario de US\$ 1, 00 (uno), totalmente pagadas.

**Notas a los estados financieros (Continuación...)**

**20 INGRESOS OPERACIONALES**

Los resúmenes de ingresos operacionales son como sigue:

		... Diciembre 31,...	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en US dólares)	
Venta casa No.3		235.000,00	
Venta casa No.5	(i)	228.000,00	
Ingresos alícuotas		522,08	
Venta casa No.8			215.181,75
Venta casa No.4		<u>0,00</u>	<u>230.000,00</u>
Total		<u>463.522,08</u>	<u>445.181,75</u>

(i) La escritura de compra-venta de la casa No.5 es por valor de US\$ 230.000,00, la compañía en libros registra US\$228.000,00, Existe inconsistencia de US\$ 2,000,00 que no ha sido justificada.

**21 COSTO DE VENTAS**

Los resúmenes de costo de ventas son como sigue:

		... Diciembre 31,...	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costos entrega casas		-	598.705,20
Costo mantenimiento		370,00	
Costos terrenos	(i)	<u>176.899,34</u>	<u>0,00</u>
Total		<u>177.269,34</u>	<u>598.705,20</u>

(i) A continuación, se detalle el costo de los terrenos de las casas vendidas en los años 2016, 2017 y 2018, que no han sido dadas de baja al 31 de diciembre de 2018, así como los terrenos de las casas por vender y los terrenos que serán dadas en canje por el valor original del terreno.

Casa	Metros	%	Valor terreno	TERRENOS DE CASAS VENDIDOS					CANJE
				2016	2017	2018	2019	POR VENDER	
1	258,98	8,367%	29.949,60						29.949,60
2	254,93	8,236%	29.481,24	29.481,24					
3	257,76	8,327%	29.808,51			29.808,51			
4	257,03	8,304%	29.724,09		29.724,09				
5	257,77	8,327%	29.809,67			29.809,67			
6	261,30	8,442%	30.217,90	30.217,90					
7	261,93	8,462%	30.290,75	30.290,75					
8	257,03	8,304%	29.724,09		29.724,09				
9	257,78	8,328%	29.810,83	29.810,83					
10	257,04	8,304%	29.725,25				29.725,25		
11	254,61	8,225%	29.444,23						29.444,23
12	259,25	8,375%	29.980,82						29.980,82
	3.095,41	1,00	357.967,00	119.800,72	59.448,19	59.618,19	29.725,25	29.949,60	59.425,06
			<b>Acumulado</b>	<b>179.248,90</b>	<b>238.867,09</b>	<b>268.592,34</b>	<b>298.541,94</b>	<b>357.967,00</b>	

Según se explica en el numeral 1 de salvedades en el Dictamen a los estados financieros del 2017, y de acuerdo con el cuadro anterior el COSTO DE VENTAS de los terrenos al 31 de diciembre de 2017 es US\$ 179.248,90 y al 31 de diciembre de 2018 US\$238.867,09. La compañía registra como costo de ventas US\$ 176.899,34.

**XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.**

**Notas a los estados financieros (Continuación...)**

**22 GASTOS OPERACIONALES**

Los resúmenes de gastos operacionales son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos Administrativos	4.841,16	4.702,80
Aporte Patronal	588,12	571,44
Fondos de Reserva	403,44	391,92
Honorarios Profesionales	600,00	3.200,00
Servicio de Seguridad	8.000,00	13.413,33
Seguros y Reaseguros	-	2.288,07
Notarios y Registra de la Propiedad	-	206,82
Energía Eléctrica	497,90	976,63
Agua Potable	642,92	1.539,75
Servicios Ocasionales	12.343,75	620,00
Comisiones	1.874,37	14.977,42
Impuesto Predial	4.079,73	3.871,77
Tasas, Impuestos y Contribuciones	-	8.501,58
Seguros	-	-182,57
Gastos de Gestión	-	51,23
Suministros de Oficina	34,10	15,00
Mantenimiento Planta	2.393,60	8.082,46
Gas Centralizado	734,92	1.326,64
IVA cargado al gasto (i)	219.929,16	-
Gastos no Deducibles	<u>7.282,34</u>	<u>3.145,37</u>
Total	<u>264.245,51</u>	<u>67.699,66</u>

- (i) La compañía venía acumulando en la cuenta 1-1501 12% IVA COMPRAS, (Cuenta de activo), el IVA pagado en compras de materiales y otros pagos realizados en años anteriores US\$219.929,16. Al 31 de diciembre de 2018, la compañía cierra el total de esta cuenta y transfiere al Estado de Resultados bajo el nombre de IVA CARGADO. AL GASTO, movimiento no justificado, sin sustento, ni base legal. De acuerdo con la escritura de constitución XCENTRICA CÍA. LTDA., fue creada para coordinar el desarrollo del proyecto inmobiliario "VISTA COLINA" para lo cual contrata los servicios profesionales a ARQUIPLAN S.A. y según el RUC, la actividad económica principal es conceptualizar y promover proyectos inmobiliarios propios o de terceros, prestar servicios de administración de inmuebles, prestar servicios de publicidad para proyectos inmobiliarios, administración de inmuebles. De acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), que es un sistema de clasificación, mediante códigos de las actividades económicas, según procesos productivos que permite la identificación en todo el mundo de cualquier actividad productiva, señala que las actividades permitidas son: L6810.01. Compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles o arrendados; L6810.03 promoción de proyectos de construcción, lotización y parcelación de inmobiliarias L6810.04 agentes y corredores inmobiliarias; L820.01 administración de bienes inmuebles, etc. Con los antecedentes XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA., solo debe realizar operaciones anteriormente citadas y no puede realizar actividades de comercialización porque el giro del negocio no permite esta operación, tampoco debitar al GASTO el total del 12% de impuesto pagado en compras US\$ 219.929,16, porque no se ha vendido materiales que constan en OBRAS EN EJECUCION.

**23 GASTOS FINANCIEROS**

Los resúmenes de gastos financieros son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses	0,00	22.274,75
Comisión Bancaria	48,95	106,60
Chequeras	<u>0,00</u>	<u>31,00</u>
Total	<u>48,95</u>	<u>22.412,35</u>

**XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.**

**Notas a los estados financieros (Continuación...)**

**24 OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES**

Los resúmenes de otros ingresos no operacionales son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por alícuotas	8.198,25	8.779,18
Comisión por venta de casa	<u>2.000,00</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>10.198,25</u>	<u>8.779,18</u>

**25 OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS**

XCENTRICA CÍA LTDA.

Con fecha 8 de octubre de 2014, se celebra un contrato entre la compañía XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA LTDA. y la compañía relacionada ARQUIPLAN S.A., por medio del cual la compañía XCENTRICA Cía. Ltda., contrata los servicios profesionales para la construcción y dirección, así como los servicios de albañilería del conjunto VISTA COLINA, bajo el sistema de administración delegada a ARQUIPLAN S.A. El contrato de construcción tiene vigencia hasta que se termine la totalidad de la construcción de Vista Colina

Los pagos de los valores serán pagados por Xcentrica Cía. Ltda., previa la presentación de la factura o planilla correspondiente a los trabajos realizados por parte de Arquiplan S.A.

RAMIRO LARREA

RELACION: Socio de la compañía. OPERACIÓN: Préstamo VALOR US\$ 55.000,00

**26 AJUSTES Y RECLASIFICACIONES**

PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

La compañía tiene que realizar Ajuste en la cuenta de Patrimonio de los socios, que tiene efecto importante en los estados financieros de XCENTRICA ARCHITECTURE CONCEPT RICATURECETT CÍA LTDA., al 31 de diciembre de 2018. La compañía reguló el anticipo de impuesto a la renta (FISCAL) de los años 2016 y 2018, y no el anticipo de impuesto a la renta (FISCAL) del año 2017, establecido en el campo 879 de la declaración del año 2016, de acuerdo con la siguiente demostración.

	<u>Capital social</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Utilidad (Pérdida) del ejercicio</u>	<u>Total</u>
<b>AÑO 2017</b>					
Saldo según balances al 31 de diciembre de 2017	423.967,00	2.698,46	-27.554,63	-235.116,28	163.994,55
<b>AÑO 2018</b>					
<b><u>Ajustes realizados al 31 de enero de 2018</u></b>					
Ajuste impuesto a la renta año 2016			-9.042,48		-9.042,48
Ajuste impuesto a la renta año 2018			-6.099,65		-6.099,65
Ajuste participación trabajadores 2016			-404,77		-404,77
Apropiación de pérdidas			-235.116,28	235.116,28	
Transferencia a pérdidas acumuladas		-2.698,46	2.698,46		
Utilidad del período				<u>23.686,27</u>	<u>23.686,27</u>
Saldo neto ajustado declarado al 31 de enero 2018	<u>423.967,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-275.519,35</u>	<u>23.686,27</u>	<u>172.133,92</u>
<b><u>Ajuste no registrado</u></b>					
Ajuste impuesto a la renta año 2017 (NO CONTABILIZADO)			<u>-12.175,30</u>		<u>-12.175,30</u>
Saldo ajustado según auditoría al 31 de diciembre de 2018	<u>423.967,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-287.694,65</u>	<u>23.686,27</u>	<u>159.958,62</u>

**Notas a los estados financieros (Continuación...)**

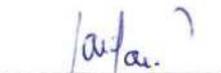
---

**27 HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha del informe del auditor independiente, no se produjo cambios que afecten el activo, pasivo y patrimonio de los socios, que en opinión de la administración pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.

**28 OBSERVACIONES**

1. De la verificación de la documentación presentada se observa que la compañía no ha dado cumplimiento con la presentación y entrega en la Superintendencia de Compañías de los libros sociales correspondiente al ejercicio económico de 2018: Informe del Gerente, Nómina de los Administradores, Acta de Junta de Accionistas, estados financieros.
2. La compañía no ha cumplido con la emisión ni entrega de las 423.967 participaciones sociales de valor nominal unitario de US\$ 1,00 (uno), que componen el capital social.
3. La compañía realiza declaración original de impuesto a la renta al Servicio de Rentas Internas (SRI), del año 2018, el 18 de abril de 2018.
4. La compañía presenta al Servicio de Rentas Internas (SRI), declaración sustitutiva de impuesto a la renta del año 2018, el 4 de marzo de 2020.



Arq. Ramiro Larrea C.

Representante Legal  
XCENTRICA ARCHITECTURE  
CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.



Víctor Castro German

RUC: 1715666812001  
Matrícula No 17-07207  
XCENTRICA ARCHITECTURE  
CONCEPT RICATURECETT CÍA. LTDA.