

**INMOBILIARIA METAFORM  
CIA. LTDA.**

**NOTAS Y POLITICAS CONTABLES A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.**  
**NOTAS Y POLITICAS CONTABLES**  
**Al 31 de diciembre de 2018**  
**Expresado en USD \$**

---

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

**INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA. (En adelante “La compañía”)** Está legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 20 de junio del 2014, ante la Notaría Vigésima Sexta del Cantón Quito, Dr. Homero López, e inscrita en el Registro Mercantil de Quito, el 08 de julio del 2014 en la ciudad de Quito – Ecuador.

**Naturaleza y denominación: INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.** Es una compañía limitada de nacionalidad ecuatoriana que se rige por las leyes ecuatorianas y por las disposiciones de los estatutos de la escritura de constitución.

**Objeto Social:** La compañía se dedicará a: compra y venta de inmuebles, su alquiler y operación por cuenta propia o ajena, ejercer el negocio de administración de bienes inmuebles o raíces, pudiendo enajenarlos o gravarlos de cualquier forma, la participación en calidad de promotor o desarrollador de proyectos inmobiliarios.

**Plazo y duración:** El plazo de duración para el cual se constituye la compañía es de cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública (08/07/2014).

**Domicilio principal de la compañía:** Quito - Ecuador

**Domicilio Fiscal:** En la ciudad de Quito, Francisco Salazar E10-59 y Tamayo, con RUC: 1792518857001.

### **Estructura Organizacional y Societaria**

La compañía cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia, según su organigrama estructural.

## **2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

### **2.1. Declaración de cumplimiento**

Los presentes Estados Financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (**NIIF para PYMES**), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.**  
**NOTAS Y POLITICAS CONTABLES**  
**Al 31 de diciembre de 2018**  
**Expresado en USD \$**

---

La administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes Estados Financieros.

La preparación de estos Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, requiere que la Administración realice juicios, estimaciones, y supuestos que afecten la aplicación de políticas contables y estimaciones y supuestos relevantes, son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía y formulados:

- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la compañía en el ejercicio terminado en esa fecha.
- En la Nota N° 3: “**Principios, políticas contables y criterios de valoración**”, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2018.

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

Las partidas incluidas en las cuentas anuales y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera, que es el dólar de los Estados Unidos de América.

## **2.3. Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

## **2.4. Periodo Contable**

- Los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2018 y al 31 de diciembre del 2017.
- Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2018 y 2017.

**INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.**  
**NOTAS Y POLITICAS CONTABLES**  
**Al 31 de diciembre de 2018**  
**Expresado en USD \$**

---

- Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2018 y 2017.
- Los Estados de Flujos de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2018 y 2017.

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

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

## **3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION**

En la elaboración de las cuentas anuales de la compañía correspondientes al ejercicio 2018, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

### **3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

Se registran los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la compañía para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso.

Se registran en efectivo: tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista y en equivalentes de efectivo se registran las inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor. Los sobregiros bancarios se clasificarán como recursos ajenos en el pasivo corriente.

### **3.2. Activos Financieros (Instrumentos Financieros)**

Los activos financieros dentro alcance de las Secciones 11 y 12 "Instrumentos Financieros"- presentación, reconocimiento y medición, son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar y por pagar, inversiones, la compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

#### **Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Son derechos exigibles originados por ventas, servicios prestados, otorgamiento de préstamos o cualquier otro concepto, los cuales serán cobrados a corto plazo. Comprende a las cuentas y documentos por cobrar comerciales (clientes) y otras cuentas y documentos por cobrar.

# INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.

## NOTAS Y POLITICAS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2018

Expresado en USD \$

---

### 3.3. Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde principalmente a todos los créditos tributarios contemplados en la normativa tributaria vigente, que el contribuyente recuperará en el corto plazo, como son: las Retenciones en la fuente efectuada por los clientes (Renta), Crédito Tributario IVA, crédito generado por ISD, las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

### 3.4. Servicios y otros pagos anticipados

Corresponde principalmente a anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes a nivel local y exterior, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

### 3.5. Propiedad, Planta y Equipo

- **Medición en el momento de reconocimiento:**

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

- **Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor si existiera.

- **Método de Depreciación y vidas útiles**

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual, de un activo, se revisa la depreciación de este activo de forma prospectiva. A continuación, se presentan las principales partidas de activos fijos y las tasas de depreciación anuales en el cálculo de la depreciación:

Concepto	Vida útil	%
Inmuebles	20 años	5%

Para fines tributarios, el costo histórico antes de reexpresiones o revaluaciones, si es deducible de impuesto a la renta a través del gasto por depreciación, utilizando una vida útil apropiada según la técnica contable.

# INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.

## NOTAS Y POLITICAS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2018

Expresado en USD \$

---

### PASIVO:

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

### 3.6.Cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

### 3.7.Pasivos por Beneficios a empleados

Pasivos corrientes: se registran las obligaciones presentes con los empleados como beneficios sociales: décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, vacaciones; Obligaciones con el IESS. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del periodo en el que se generan.

### 3.8.Participación a trabajadores

La compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

### 3.9.Impuestos

#### Impuestos corrientes

El gasto por Impuesto a la Renta del periodo comprende el Impuesto a la Renta por pagar corriente y el impuesto diferido, de conformidad con la normativa tributaria vigente.

### 3.10. Patrimonio

#### Capital social:

El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2018 está distribuido de la siguiente manera:

SOCIOS	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	NUMERO DE PARTICIP.	TOTAL CAPITAL	%
BAUM PASTERNAK JOSE	500.00	500	500.00	50%
GOLDENMOB S.A.	500.00	500	500.00	50%
<b>TOTAL</b>	<b>1000.00</b>	<b>1.000</b>	<b>1000.00</b>	<b>100%</b>

**INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.**  
**NOTAS Y POLITICAS CONTABLES**  
**Al 31 de diciembre de 2018**  
**Expresado en USD \$**

---

**3.11. Ingresos de Actividades Ordinarias**

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso por actividades ordinarias se presenta neto de impuesto, descuentos, devoluciones o rebajas y deben ser reconocidos y registrados en los Estados Financieros.

**3.12. Reconocimiento de costos**

Los costos de venta son registrados basándose en el principio del devengado, incluyen todos aquellos rubros relacionados con la venta de los productos vendidos, neto de devoluciones efectuadas en cada periodo.

**3.13. Reconocimiento de gastos de administración y ventas**

Los gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de bienes y servicios, y demás gastos asociados a la actividad administrativa y ventas.

**3.14. Principio de negocio en marcha**

Los Estados Financieros se preparan normalmente sobre la base de que la compañía está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, la compañía no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

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

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017.

**INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.**  
**NOTAS Y POLITICAS CONTABLES**  
Al 31 de diciembre de 2018  
Expresado en USD \$

---

**3.16. Estimaciones y juicios o criterios de la Administración**

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

**4. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS**

**4.1. Factores de Riesgo**

La Administración es responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua, se administran procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a las variaciones de inflación y variación de mercado.

**5. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus Notas.

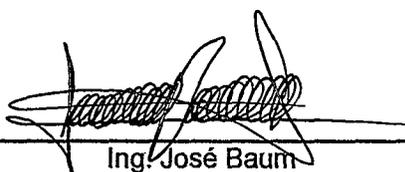
Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con la aprobación del Gerente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Socios para su aprobación definitiva.

INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017  
En dólares Americanos

	<b>DICIEMBRE</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	30,02	10,61
Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales Corrientes	-	550,00
Activos por impuestos corrientes	2.101,78	1.963,55
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.131,80</b>	<b>2.524,16</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Propiedad planta y equipo - neto	64.460,00	17.000,00
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>64.460,00</b>	<b>17.000,00</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVOS</b>	<b>66.591,80</b>	<b>19.524,16</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes-otros	10.008,47	18.752,75
Otros pasivos corrientes	58.241,28	-
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>68.249,75</b>	<b>18.752,75</b>
Suman y pasan....	68.249,75	18.752,75

INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017  
En dólares Americanos

	<b>DICIEMBRE</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Suman y Vienen.....</b>	<b>68.249,75</b>	<b>18.752,75</b>
 <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros pasivos no corrientes	-	-
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTE</b>	-	-
 <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTE</b>	-	-
 <b>TOTAL DEL PASIVOS</b>	<b>68.249,75</b>	<b>18.752,75</b>
 <b>PATRIMONIO NETO</b>		
Capital Suscrito o Asignado	1.000,00	1.000,00
<b>RESERVAS</b>		
Reserva Legal	10,46	10,46
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>		
(-) Pérdida acumulada de ejercicios anteriores	(239,05)	(11,52)
Pérdida del ejercicio	(2.429,36)	(227,53)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>(1.657,95)</b>	<b>771,41</b>
 <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>66.591,80</b>	<b>19.524,16</b>
	-	-



Ing. José Baum  
**GERENTE GENERAL**



Lcda. Lourdes Simbaña  
**CONTADORA**

**INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función)**  
**Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2017**  
**En dólares Americanos**

	Diciembre	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>(-) GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		
Gastos de Administración y Ventas	2.424,65	224,50
<b>(=) UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>	<b>(2.424,65)</b>	<b>(224,50)</b>
(-) Gastos no Operacionales-Financieros	4,71	3,03
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>(2.429,36)</b>	<b>(227,53)</b>
15% Participación a Trabajadores	-	-
<b>(=) GANANCIA(PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(2.429,36)</b>	<b>-227,53</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. José Baum  
**GERENTE GENERAL**

  
 \_\_\_\_\_

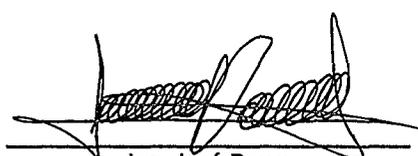
Lcda. Lourdes Simbaña  
**CONTADORA**

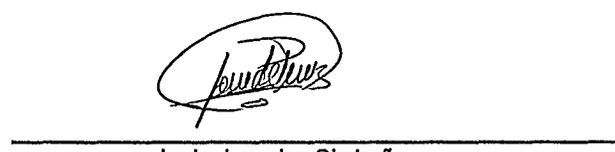
**INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**  
**Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2017**  
**En dólares Americanos**

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Incremento neto (disminución) en el Efectivo y Equivalentes al efectivo</b>		
<b>95 antes del efecto de los cambios</b>	19,41	(141,26)
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de</b>		
<b>9501 operación</b>	<u>48.019,41</u>	<u>(22,74)</u>
<b>950101 Clases de Cobros por Actividades de Operación</b>	<u>550,00</u>	<u>100,15</u>
95010101 Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	550,00	-
95010105 Otros cobros por actividades de operación	-	100,15
<b>950102 Clases de Pagos por actividades de operación</b>	<u>47.474,12</u>	<u>-</u>
95010201 Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	47.612,35	-
95010203 Pagos a y por cuenta de empleados	-	-
95010205 Otros pagos por actividades de operación	(138,23)	-
950105 Intereses pagados	(4,71)	-
950106 Intereses recibidos	-	(3,03)
950108 Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(119,86)
<b>9502 Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>	<u>(48.000,00)</u>	<u>-</u>
950201 Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios		
950209 Adquisiciones de Propiedad, Planta y Equipo	(48.000,00)	-
<b>9503 Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>	<u>-</u>	<u>(118,52)</u>
950310 Otras entradas (salidas de efectivo)	-	(118,52)
<b>9504 Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		
950401 Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
9505 Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	19,41	(141,26)
9506 Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo	<u>10,61</u>	<u>151,87</u>
9507 Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo	<u>30,02</u>	<u>10,61</u>
	<u>-0,00</u>	<u>0,00</u>

INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.  
 CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN  
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2017  
 En dólares Americanos

	31/12/2018	31/12/2017
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E</b>	<b>(2.429,36)</b>	<b>(227,53)</b>
<b>96 IMPUESTO A LA RENTA</b>		
<b>970 AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>540,00</b>	<b>-</b>
97001 Ajustes por gasto de depreciación y amortización	540,00	-
<b>980 CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>49.908,77</b>	<b>204,79</b>
98001 (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	550,00	-
98002 (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(138,23)	144,19
98007 Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	49.497,00	60,60
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades</b>		
<b>9820 de operación</b>	<b>48.019,41</b>	<b>(22,74)</b>
	-	-

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. José Baum  
**GERENTE GENERAL**

  
 \_\_\_\_\_  
 Lcda. Lourdes Simbaña  
**CONTADORA**