

## **“INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN” NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

### **NOTA1. INFORMACIÓN GENERAL**

La compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN**, fue constituida en la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante escritura pública ante la Notaría Novena el 19 de marzo de 2009, para dar cumplimiento a la resolución No. 09-P-DIC-0167 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del 07 de abril de 2009 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Montecristi el 20 de abril de 2009, bajo el No. 29 y anotado en el repertorio general con el tomo No. 1. Además, cuenta con expediente societario No. 20015.

El plazo de duración de la compañía es de 50 años, contados a partir de 20 de abril del 2009 hasta el 20 de abril de 2059.

El representante legal de la compañía es la señora Claire Danielle Charles, su nombramiento consta con un período de duración de 5 años, contados a partir del 17 de enero de 2017, fecha en el que fue inscrito su nombramiento en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Montecristi.

Su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

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

A continuación, se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros NIIF para PYMES.

#### **Bases de Presentación**

Los Estados Financieros de la compañía se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

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

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.

### **Moneda**

- Moneda funcional y de presentación
- Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera.

### **Responsabilidad de la información**

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

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos se lo realiza en referencia al valor histórico

### **NOTA 3. PERIODO CONTABLE**

Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2018.

### **NOTA 4. PRINCIPALES POLITICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

En la Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN** la contabilidad y los estados financieros, se rigen por los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, por las Leyes y Reglamentos del Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Compañías, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, entre las que más se destacan.

**PERIODO CONTABLE.**- El Período contable es de un año, a partir del primero de enero y hasta el treinta y uno de diciembre, fecha en la cual la compañía emite la información sobre la Situación Financiera y el Resultado de sus Operaciones.

CLASIFICACION Y PRESENTACION.- Los Rubros que componen el Activo y el Pasivo se clasificarán de acuerdo al plan único de cuentas y se toma un año, como período máximo para su clasificación en rubros corrientes, lo que exceda se considerará como a Largo Plazo.

**La Administración de la Compañía ha realizado el análisis sobre la adopción de la NIIF 9, NIIF 15.**

**NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias** procedentes de contratos con clientes: La obligación de desempeño de cada uno de los servicios que brinda, se satisfacen en el momento de entrega o avance de los proyectos; en ese momento se reconoce el ingreso correspondiente.

**NIIF 9 Instrumentos Financieros:** De acuerdo al riesgo crediticio de los clientes, la Compañía determinó que la implementación de la NIIF 9 no generó un impacto significativo más allá de las nuevas revelaciones que deberán realizarse, puesto que su cartera no presenta indicios de deterioro dado su modelo de negocio.

#### **NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Se registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la empresa para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalentes de efectivo partidas como: caja, los depósitos a la vista en instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

El saldo del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>		<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>1.01.01.01.</b>	<b>CAJA BANCOS</b>	<b>198,41</b>	<b>696,71</b>
1.01.01.01.001	CAJA CHICA ADMINISTRATIVO	39,75	0,00
1.01.01.01.003	CAJA CHICA PROYECTO	158,66	25,46
1.01.01.01.004	CAJA	0,00	671,25
<b>1.01.01.02.</b>	<b>BANCOS</b>	<b>14.264,64</b>	<b>2.631,18</b>
1.01.01.02.001	BANCO INTERNACIONAL CTA # 7000609716	7.822,31	0,00
1.01.01.02.002	BANCO INTERNACIONAL CTA # 7000614531	0,15	0,00
1.01.01.02.004	BANCO MACHALA CTA # 1340079473	759,11	0,00
1.01.01.02.005	PAYPAL 2	5.683,07	2.631,18
<b>SUMA EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>		<b>14.463,05</b>	<b>3.327,89</b>

## NOTA 6. ACTIVOS FINANCIEROS

Este rubro incluye los activos que son mantenidos para negociar, inversiones, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados, así como créditos a compañías no relacionadas y otras cuentas por cobrar relacionadas con la empresa; El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

ACTIVOS FINANCIEROS		2017	2018
<b>1.01.02.05.</b>	<b>CUENTAS POR COBRAR CLIENTES</b>	<b>2.310.789,73</b>	<b>2.365.368,74</b>
1.01.02.05.001	CUENTAS POR COBRAR	34.902,33	14.086,82
1.01.02.05.002	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES TERRENOS	2.275.887,40	2.351.281,92
<b>1.01.02.07.</b>	<b>CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS</b>	<b>44.106,50</b>	<b>64.106,50</b>
1.01.02.07.001	ACCIONISTA 01 ALAIN LEMAY	34.015,62	49.015,62
1.01.02.07.002	ACCIONISTA 02 ROBERT DUPUIS	1.000,00	1.000,00
1.01.02.07.003	ACCIONISTA 03 FRANK THIBAUT	1.050,00	1.050,00
1.01.02.07.004	ACCIONISTA 04 ERIC MARINO	4.325,00	4.325,00
1.01.02.07.005	ACCIONISTA 05 GILLES PEPIN	3.715,88	3.715,88
1.01.02.07.009	ACCIONISTA 07 YVES CORMIER	0,00	5.000,00
<b>1.01.02.07.</b>	<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>48.845,19</b>	<b>45.143,04</b>
1.01.02.07.006	CUENTAS PERSONAL ADMINISTRATIVO	293,66	0,00
1.01.02.08.001	CUENTAS CLIENTES & PROVEEDORES	21.051,53	21.051,53
1.01.02.08.004	PAYPAL VALORES EN TRANSITO	27.500,00	18.800,00
1.01.02.08.005	FONDOS RESTRINGIDOS	0,00	5.291,51
<b>SUMA ACTIVOS FINANCIEROS</b>		<b>2.403.741,42</b>	<b>2.474.618,28</b>

## NOTA 7. INVENTARIOS

En esta cuenta se registran los inventarios para ser consumidos en el proceso de producción, para la prestación de servicios; y del cual al informe comisario realizado por el profesional de acuerdo a la NIC 2 Inventario se midió el costo del inventario como activo poseído para ser vendido. El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

INVENTARIOS		2017	2018
<b>1.01.03.01</b>	<b>INVENTARIOS</b>	<b>757.833,28</b>	<b>8.565.128,86</b>
1.01.03.01.001	TERRENOS	215.723,02	8.200.466,03
1.01.03.02.001	COSTOS ACUMULADOS	542.110,26	364.662,83
<b>SUMA INVENTARIOS</b>		<b>757.833,28</b>	<b>8.565.128,86</b>

## NOTA 8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

Dentro de esta cuenta se registra los anticipos a proveedores; el saldo de Gastos Pagados por Anticipado al 31 de diciembre del 2018, del cual la cuenta anticipo proveedores varios de acuerdo al seguimiento son de años anteriores arrastra un valor de \$ 1.227.593,68 sin tener movimiento alguno, los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

TRANSITORIO		2017	2018
<b>1.01.04.</b>	<b>TRANSITORIO</b>	<b>1.438.586,48</b>	<b>1.387.318,31</b>
1.01.04.03.001	ANTICIPO PROVEEDORES	210.392,80	159.724,63
1.01.04.03.003	ANTICIPO PROVEEDORES VARIOS	1.227.593,68	1.227.593,68
1.01.04.04.001	ANTICIPOS EMPLEADOS	600,00	0,00
<b>SUMA TRANSITORIO</b>		<b>1.438.586,48</b>	<b>1.387.318,31</b>

## NOTA 9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo Activos por Impuestos Corrientes al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

IMPUESTOS CORRIENTES		2017	2018
<b>1.1.5.</b>	<b>IMPUESTOS CORRIENTE</b>	<b>4.131,05</b>	<b>298,25</b>
1.01.05.01.003	A RECIBIR - PAGO RET IVA EXCESO	3.337,28	0,00
1.01.05.01.004	RETENCIONES RECIBIDAS FUENTE	0,00	298,25
1.01.05.02.002	A RECIBIR - PAGO EXCESO RET FUENTA	793,77	0,00
<b>SUMA TRANSITORIO</b>		<b>4.131,05</b>	<b>298,25</b>

## NOTA 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El reconocimiento de propiedad, planta y equipo en el momento inicial es el costo atribuido, los pagos por mantenimiento y reparación se cargan a gastos, mientras que las mejoras en caso de haberlas se capitalizan, siempre que aumente su vida útil o capacidad económica. La depreciación se calcula aplicando el método línea recta

sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual y sobre los años de vida útil, los cargos anuales por depreciación se realizan con la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo deben cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean propiedad de la entidad para uso administrativo o el uso en la venta de productos
- Se espera usar durante más de un periodo
  
- Que sea probable para la compañía, obtener beneficios económicos derivados del bien
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad
- Que la compañía mantenga el control de los mismos

La vida útil para las propiedad, planta y equipo se han estimado como sigue:

<b>PROPIEDA, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>VIDA UTIL ESTIMADA</b>
MUEBLES Y ENSERES	10 años
MAQUINARIA Y EQUIPO	10 años
INSTALACIONES	10 años
EQUIPO DE OFICINA	10 años
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y	3 años
SOFTWARE	3 años
VEHICULOS	5 años

Los terrenos no están sujetos a depreciación.

De acuerdo a la **NIC 16 Propiedad Planta y Equipo** que define “un activo puede revaluarse para la medición del costo” la empresa procedió a realizar la revaluación del activo fijo TERRENOS, aplicando el debido proceso para establecer el costo real del bien inmueble; considerando las recomendaciones técnicas por el departamento financiero, mismo que se sustenta en el informe técnico legal de un perito calificado así como el informe profesional del comisario.

El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>409.085,57</b>	<b>361.935,57</b>

1.02.01.01.001	TERRENOS	91.000,00	91.000,00
1.02.01.06.001	MAQUINARIA	167.838,92	141.688,92
1.02.01.05.001	MUEBLES Y ENSERES	23.849,65	23.849,65
1.02.01.05.002	EQUIPO DE OFICINA	2.533,86	2.533,86
1.02.01.08.001	EQUIPO DE COMPUTACION	6.790,92	6.790,92
1.02.01.08.002	PAQUETES INFORMATICOS	6.396,75	6.396,75
1.02.01.09.001	VEHICULOS	110.675,47	89.675,47

1.02.01.12.001	<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	-182.864,13	-198.202,83
----------------	-------------------------------	-------------	-------------

<b>SUMA ACTIVO FIJO NETO</b>	<b>226.221,44</b>	<b>163.732,74</b>
------------------------------	-------------------	-------------------

## NOTA 11. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR CLIENTES CORRIENTES

Las cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es corto y no existe diferencia material con su valor razonable. 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.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio.

El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

<b>PASIVOS A CORTO PLAZO</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
------------------------------	-------------	-------------

<b>2.1.1.01.</b>	<b>CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO</b>	<b>184.923,61</b>	<b>294.056,63</b>
2.01.03.01.001	CUENTAS POR PAGAR LOCALES	168.360,38	281.256,63
2.01.03.01.004	CUENTAS POR PAGAR DONACION HOLA ECUADOR	0,00	12.800,00
2.01.03.01.005	CUENTAS POR PAGAR LOCALES CHEQUES	16.563,23	0,00

<b>SUMAN PASIVO CORTO PLAZO</b>	<b>184.923,61</b>	<b>294.056,63</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

## NOTA 12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS-CORRIENTES

En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

El saldo 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

<b>OBLIGACIONES CON IFIS</b>		<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>2.1.2.01.</b>	<b>OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>	<b>26.523,47</b>	<b>32.040,04</b>
2.01.04.01.002	FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO	26.523,47	32.040,04
<b>SUMAN OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO</b>		<b>26.523,47</b>	<b>32.040,04</b>

## NOTA 13. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS

En esta cuenta se encuentra las obligaciones con el IESS y otras obligaciones con los empleados que mantiene la empresa. El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

<b>OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR</b>		<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>2.1.2.01.</b>	<b>OBLIGACIONES CON EL IESS Y BENEFICIOS DE LEY</b>	<b>30.170,87</b>	<b>95.516,65</b>
2.01.07.03.001	FONDOS DE RESERVA	375,07	1.304,72
2.01.07.03.002	APORTES AL SEGURO	3.525,13	11.476,57
2.01.07.03.003	PRESTAMOS QUIROGRAFARIOS	1.225,85	4.208,64
2.01.07.03.004	PRESTAMOS HIPOTECARIOS	147,14	588,57
2.01.07.04.001	SUELDOS POR PAGAR	7.554,06	21.993,24
2.01.07.04.002	DECIMO TERCER SUELDO	1.320,43	9.691,86
2.01.07.04.003	DECIMO CUARTO SUELDO	7.808,39	4.586,99
2.01.07.04.004	CUENTAS POR PAGAR FINIQUITO EMPLEADOS	0,00	41.361,74
2.01.07.05.001	15% PARTICIPACION TRABAJADORES	8.214,80	304,32
<b>SUMAN OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO</b>		<b>30.170,87</b>	<b>95.516,65</b>

## NOTA 14. OBLIGACIONES CORRIENTES

En esta cuenta se encuentra las obligaciones con la Administración Tributaria que mantiene la empresa. El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

<b>PASIVOS A CORTO PLAZO</b>		<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>2.1.1.01.</b>	<b>OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	<b>30.439,36</b>	<b>57.839,55</b>
2.01.07.01.001	RETENCIONES IVA	1.704,21	15.607,24
2.01.07.01.003	RETENCIONES EN LA FUENTE	673,63	8.799,29
2.01.07.01.005	IMPUESTO POR PAGAR	1.280,54	5.477,77
2.01.07.02.001	IMPUESTO A LA RENTA	26.780,98	27.955,25
<b>SUMAN PASIVO CORTO PLAZO</b>		<b>30.439,36</b>	<b>57.839,55</b>

#### **NOTA 15. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Los valores por pagar que se encuentran acreditados en este grupo de cuentas, cuya documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos. El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

<b>2.1.3.01.</b>	<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>3.848.249,35</b>	<b>3.367.751,18</b>
2.01.10.01.003	DEPOSITOS SIN IDENTIFICACION	163.467,80	152.970,24
2.01.10.01.004	PAGOS ANTICIPOS CLIENTES	0,00	4.102,35
2.01.10.01.005	INGRESOS DIFERIDOS POR VENTA TERRENO	3.160.511,18	2.556.242,25
2.02.02.01.001	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	0,00	1.551,41
2.02.02.01.002	PAGO DE ALCABALAS CLIENTES	623,95	647,56
2.02.03.01.001	FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO	54.296,42	24.590,30
2.02.04.01.001	CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTA ERIK CHARLES	19.350,00	177.647,07
2.02.04.02.001	CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	450.000,00	450.000,00
<b>SUMA PASIVO LARGO PLAZO</b>		<b>3.848.249,35</b>	<b>3.367.751,18</b>

## NOTA 16. CAPITAL SUSCRITO ASIGNADO

El capital se registra al valor de las participaciones comunes, autorizadas, suscritas y pagadas, y como el capital suscrito y no pagado se clasifican como parte del Patrimonio neto. El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

PATRIMONIO		2017	2018
<b>3.01.01.01.</b>	<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</b>	<b>800,00</b>	<b>800,00</b>
3.01.01.01.001	Beauchamps Jean Max	16,00	16,00
3.01.01.01.002	Charles Claire Danielle	1,00	1,00
3.01.01.01.003	Charles Vesterled Erik	422,00	422,00
3.01.01.01.004	Cloutier Marcel	1,00	1,00
3.01.01.01.005	Cormier Yves	144,00	144,00
3.01.01.01.006	Delgado Alvia Ronald Pastor	4,00	4,00
3.01.01.01.007	Dupuis Robert	30,00	30,00
3.01.01.01.008	Erik Laugier	4,00	4,00
3.01.01.01.009	Gilles Pepin	10,00	10,00
3.01.01.01.010	Maple Holding S.A.	56,00	56,00
3.01.01.01.011	Marino Eric	88,00	88,00
3.01.01.01.012	Patrice Henley	8,00	8,00
3.01.01.01.013	Thibault Francois Osias	16,00	16,00

## NOTA 17. RESERVAS

De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 10% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizada como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe por lo menos en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

		2017	2018
<b>31401</b>	<b>RESERVA LEGAL</b>	<b>400,00</b>	<b>400,00</b>

3140101	Reserva legal años anteriores	400,00	400,00
<b>TOTAL RESERVAS</b>		<b>400,00</b>	<b>400,00</b>

## NOTA 18. RESULTADOS ACUMULADOS

En este rubro se incluyen las cuentas por utilidades obtenidas por la empresa en ejercicios económicos anteriores así como la utilidad/pérdida del ejercicio corriente. El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

		2017	2018
<b>3.06.01.01.</b>	<b>RESULTADOS ACUMULADOS EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>707.148,50</b>	<b>723.792,01</b>
3.06.01.01.001	Ganancias acumuladas	707.148,50	723.792,01
<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>		<b>707.148,50</b>	<b>723.792,01</b>

## NOTA 19. RESULTADOS DEL EJERCICIO

**Utilidad (Pérdida) del ejercicio.** - Corresponde a la obtenida en el ejercicio auditado, la cual se demuestra a continuación.

		2017	2018
<b>3.07.01.01.</b>	<b>RESULTADO DEL PRESENTE EJERCICIO</b>	<b>16.643,51</b>	<b>550,22</b>
3.07.01.01.001	GANANCIA NETA DEL PERIODO	16.643,51	550,22
<b>TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		<b>16.643,51</b>	<b>550,22</b>

## NOTA 20.- SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

De acuerdo a la NIC 16 párrafo 31, se revalúa con su posterioridad a su reconocimiento como activo, del cual se realizó bajo procedimientos técnicos (informes legales y técnicos), que posee la empresa en sus archivos. El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos.

		2017	2018
3.06.04.001	<b>SUPERÁVIT DE REVALUACIÓN</b>	0,00	8.022.000,00
3.06.04.001.001	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	0,00	8.022.000,00
<b>TOTAL SUPERÁVIT REVALUACIÓN</b>		<b>0,00</b>	<b>8.022.000,00</b>

## **NOTA 21. RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES ADOPCIÓN PRIMERA VEZ NIIF.-**

El saldo contable que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2017 y 2018 es de \$ (321,95).

De acuerdo al artículo segundo de la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías y Seguros emitida el 09 de septiembre de 2011, establece que los ajustes provenientes de la adopción pro primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” Completas y de la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades “NIIF para las PYMES”, en lo que corresponda y que se registraron en el patrimonio en la cuenta de resultados acumulados.

## **NOTA 22. VENTAS NETAS, OTROS INGRESOS PERACIONALES Y DE OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES**

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de bienes y servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la empresa.

Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a) El importe de ingresos puede ser medido confiablemente;
- b) Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la empresa;
- c) El grado de culminación de la transacción en la fecha de los estados financieros, puede ser medio fiablemente: y,

d) Los costos incurridos o a ser incurridos hasta completarlo, pueden ser medidos confiablemente.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa 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.

El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>584.359,00</b>	<b>1.760.588,97</b>
VENTA DE TERRENOS	584.359,00	1.760.588,97
<b>OTROS INGRESOS</b>	43.733,00	15.867,24
INTERESES	43.733,00	15.867,24
<b>OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>379.530,00</b>	<b>339.492,64</b>
GASTOS DE MANTENIMIENTO	175.386,00	129.055,18
ARBOLES	2.455,00	1.339,29
GASTOS JURIDICOS	21.844,00	15.795,32
SERVICIOS BASICOS	54.560,00	13.620,00
IMPUESTOS PREDIALES	1.950,00	15,00
DESISTIMIENTO DE COMPRA	5.148,00	0,00
APROBACION DE PLANOS	10.850,00	3.500,00
MEDIDOR DE AGUA	75,00	0,00
MEDIDOR DE LUZ	5.325,00	5.475,00
CONSUMO ENERGIA ELECTRICA	80.006,00	128.818,30
ALUMBRADO PUBLICO	5.888,00	11.940,66
CONSUMO DE AGUA	9.604,00	19.493,89
GASTOS DE COMERCIALIZACION	6.439,00	10.440,00
<b>OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>24.575,00</b>	<b>6.584,73</b>
INGRESOS BANCARIOS	24.523,00	419,90
OTROS INGRESOS	52,00	6.164,83
<b>OTRAS RENTAS</b>	<b>0,00</b>	<b>5.142,36</b>
UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS FIJOS	0,00	5.142,36
<b>SUMAN TOTAL INGRSOS</b>	<b>1.032.198,27</b>	<b>2.127.675,94</b>

## NOTA 23. COSTO DE VENTAS

En el periodo 2018 la compañía tiene costos de ventas. El saldo al 31 de diciembre del 2018 muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio.

	2017	2018
<b>COMPRAS NETAS LOCALES DE MATERIA PRIMA</b>	<b>100.153,00</b>	<b>71.796,84</b>
COMPRAS DE MATERIALES	70.396,00	61.575,84
ALQUILER DE MAQUINARIAS	27.293,00	8.381,00
FLETES VARIOS	375,00	330,00
COMPRA DE PLANTAS	2.089,00	1.510,00
<b>MANO DE OBRA DIRECTA</b>	<b>194.092,00</b>	<b>198.162,31</b>
SUELDOS Y SALARIOS	144.195,00	134.630,01
DECIMO TERCER SUELDO	12.029,00	11.048,18
DECIMO CUARTO SUELDO	9.648,00	9.185,67
APORTE PATRONAL	16.131,00	13.490,58
FONDOS DE RESERVA	10.520,00	10.581,01
IECE	722,00	0,00
SETEC	722,00	0,00
VACACIONES	125,00	9.320,46
GASTOS POR DESAHUCIO	0,00	8.571,20
CCC	0,00	1.335,20
<b>MANO DE OBRA INDIRECTA</b>	<b>29.772,00</b>	<b>20.437,37</b>
SERVICIOS PRESTADOS	29.772,00	20.437,37
<b>COSTOS DE VENTAS</b>	<b>482.699,00</b>	<b>214.704,42</b>
COSTOS DE VENTAS DE TERRENO	482.699,00	214.704,42
<b>OTROS COSTOS DE PRODUCCIÓN</b>	<b>95.465,00</b>	<b>26.308,37</b>
(+) COSTOS DE TRANSFERENCIAS	-419.480,00	0,00
<b>SUMAN</b>	<b>482.699,24</b>	<b>531.409,31</b>

## NOTA 24. GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas son reconocidos por la compañía sobre la base del devengado, corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de servicios de terceros, depreciación de propiedades, planta y equipo y demás gastos asociados a la actividad administrativa y ventas de la Empresa.

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los costos y gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

	2017	2018
<b>ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>	<b>462.046,00</b>	<b>1.565.392,54</b>
COMISIONES EN VENTAS	0,00	267,86
GASTOS DE PUBLICIDAD	522,00	7.567,17
SUELDOS Y SALARIOS	39.634,00	55.094,18
APORTE PATRONAL	4.400,00	6.224,18
FONDOS DE RESERVA	3.253,00	3.280,64
CCC	0,00	558,17
IECE	197,00	0,00
SETEC	197,00	0,00
SEGURO SALUD TIEMPO PARCIAL	0,00	57,40
DECIMO TERCER SUELDO	3.298,00	4.686,83
DECIMO CUARTO SUELDO	1.482,00	1.776,33
VACACIONES	0,00	589,26
GASTOS POR DESAHUCIO	0,00	475,00
SERVICIOS PRESTADOS ADMINISTRATIVOS	2.848,00	5.822,82
HONORARIOS & SERVICIOS PROFESIONALES	32.596,00	170.188,15
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	36.226,00	0,00
INSTALACIONES Y REPARACIONES	2.555,00	0,00
MANTENIMIENTO.SUMINISTROS Y LIMPIEZA DE OFICINA	0,00	2.148,40
MANTENIMIENTO Y REPUESTOS DE VEHICULOS	0,00	11.923,48
MANTENIMIENTO DE COMPUTADORES	0,00	3.919,00
MANTENIMIENTO Y REPUESTOS DE MAQUINARIAS	0,00	607,12
SUMINISTROS Y EQUIPOS	0,00	875,39
ARRENDAMIENTO OFICINA	11.214,00	11.664,00
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	12.373,00	8.996,19
GASTOS SEGUROS BIENES	0,00	727,85
MOVILIZACION	3.236,00	3.411,27
VIATICOS Y HOSPEDAJE	0,00	1.324,20
ENERGIA ELECTRICA	120.298,00	142.782,60
TELEFONO Y TELEFONIA CELULAR	3.191,00	2.005,48
INTERNET	2.880,00	2.880,00
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	5.695,00	0,00
PAGOS MUNICIPALES	1.084,00	0,00
NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	3.181,00	7.227,35
GASTOS DEPRECIACION ACUMULADA	45.899,00	40.517,42

GASTOS & SERVICIOS MEDICOS	0,00	62,48
CAPACITACION. BIENESTAR SOCIAL	0,00	393,88
UNIFORMES Y SUMINISTROS	0,00	664,00
GASTOS DE CORREO	0,00	45,07
PAPELERIA.SUMINISTROS Y UTILES	0,00	1.679,34
SEGURIDAD Y GUARDIANA	0,00	8.471,76
MATRICULACION DE VEHICULOS	0,00	655,06
GASTOS REUNIONES & FESTIVIDADES	375,00	419,15
INSTALACIONES Y REPARACIONES	0,00	2.142,50
GASTO NO DEDUCIBLE	88.909,00	108.646,45
IVA GASTOS	22.613,00	30.534,95
SEGUROS Y REASEGUROS	2.234,00	0,00
OTROS GASTOS	11.656,00	886,91
RETENCIONES ASUMIDAS	0,00	1.447,51
ALIMENTACION	0,00	1.780,49
REEMBOLSO DE GASTOS	0,00	1.320,17
PERDIDA POR VENTA DE ACTIVO FIJO	0,00	10.713,64
GASTO DETERIORO CUENTAS POR COBRAR	0,00	897.931,44
<b>SUMAN TOTAL GASTOS AMINISTATIVOS Y VENTAS</b>	<b>462.046,00</b>	<b>1.565.392,54</b>

## NOTA 25. GASTOS FINANCIEROS

En esta cuenta se registran los gastos generados por el sistema financiero ya sea por interés generados por el mantenimiento de la cuenta corriente, sobregiros, garantías bancarias, costos del manejo del Cash mangement y la adquisición de Chequeras. El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

	2017	2018
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>32.689,00</b>	<b>28.845,28</b>
INTERESES BANCARIOS	13.206,00	7.341,22
INTERESES Y MULTAS	482,00	2.289,20
COMISIONES BANCARIAS	16.535,00	18.805,71
COSTO DE CHEQUERA	162,00	27,00
SERVICIOS BANCARIOS	34,00	63,54
CARGOS POR TRANSFERENCIAS	2.270,00	318,61
<b>SUMAN TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>32.689,00</b>	<b>28.845,28</b>

## NOTA 26. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

El saldo al 31 de diciembre del 2018, muestra los siguientes movimientos, al inicio y final del presente ejercicio:

	2017	2018
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>516.810,03</b>	<b>2.028,81</b>
(-) Participación a Trabajadores	77.521,50	304,32
(+) Gastos no Deducibles	89.390,57	2.289,20
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>528.679,10</b>	<b>4.013,69</b>
<b>TOTAL IMPUESTO CAUSADO</b>	<b>29.907,05</b>	<b>1.003,42</b>
(-)Anticipo determinado a ejercicio fiscal anterior	0,00	17.296,67
<b>(=) Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo determinado</b>	<b>29.907,05</b>	<b>0,00</b>
(+)Saldo del anticipo pendiente de pago	0,00	1.174,27
(-)Retenciones en el Fuente que le realizaron en el ejercicio	1.174,27	298,25
(-)Crédito Tributario Años Anteriores	1.951,80	0,00
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>	<b>26.780,98</b>	<b>0,00</b>
<b>VALOR A PAGAR</b>	<b>0,00</b>	<b>876,02</b>

## NOTA 27. PRINCIPIO DE NEGOCIO EN MARCHA

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

## NOTA 28. SITUACIÓN FISCAL

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

## NOTA 29. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

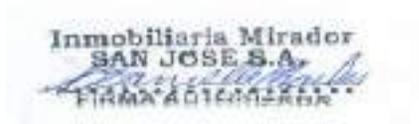
En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las

siguientes expresiones:

- Actividades Operativas: actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como Otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

### **NOTA 30. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Con posterioridad al 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.



Sra. Claire Danielle Charles  
Gerente General

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bosco Vera Mendieta'.

Ing. Bosco Vera Mendieta  
Contador