INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

Estados financieros
Al 31 de diciembre del 2018
Con el informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

CONTENIDO:

	Página
Opinión	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integral	7
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo por el método directo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 22

Abreviaturas

NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados
FV	Valor razonable (Fair value)
US$	U.S. dólares

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas:
INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

4. Otros Informes

La Administración es responsable de otra información, que comprende el informe de la Gerencia de la empresa, el informe del comisario, dicha otra información incluyen los estados financieros que sirvieron de base para el examen de auditoría.

Av. 10 de Agosto N41-152 y San Gregorio
Edificio Santa Rosa, Piso 5, Oficina 502
Telf.: (593) 2 [illegible]
Email: [illegible]
www.auditorysa.com

Members of agn

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento de la misma.

En relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta contiene o no inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría. Si, basados en el trabajo que hemos efectuado de dar lectura a la otra información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

5. **Responsabilidades de la dirección en relación con los estados financieros.**

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha excepto si la administración tiene la intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada, con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, deberíamos expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificado y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

7. Informe de cumplimiento tributario ICT

En observancia con la Administración tributaria los Auditores Externos presentarán un Informe de Cumplimiento Tributario por parte de **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**, al 31 de diciembre del 2018 este informe requerido por disposiciones legales se emitirá por separado.

8. Informe sobre Procedimientos Acordados para la Revisión por parte del Auditor Externo de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos

En observancia con la disposición emitida por la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**, al 31 de diciembre del 2018, está obligada a presentar el informe requerido por la UAFE, este informe se emitirá por separado. Durante el año 2018 la compañía ha efectuado arrendamiento de bienes inmuebles.

Auditory & Accounts S.A

Auditory & Accounts S.A.
RCCP 17 - 006
RNE 0677
Quito - Ecuador
Marzo 25, 2019

Lcdo. Juan Puente V. CPA
Socio
Registro N.- 20103

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en dólares americanos)

		Diciembre 31,	
ACTIVOS	**Nota**	**2.018**	**2.017**
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	174.402,53	158.113,16
Inversiones temporales	5	350.000,00	0,00
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	2.933.747,85	3.462.966,40
Activos por impuestos corrientes y otros anticipados		13.657,63	12.649,07
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		3.471.808,01	3.633.728,63
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, planta y equipo - neto	7	1.161.841,99	870.953,75
Inversiones en acciones	8	6.801,56	5.473,99
Derechos fiduciarios	9	615.411,77	615.413,96
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		1.784.055,32	1.491.841,70
TOTAL DEL ACTIVO		5.255.863,33	5.125.570,33
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones con empleados e impuestos corriente		984,73	1.494,05
Cuentas por pagar accionistas	9	349.104,00	114.741,96
Otras cuentas por pagar		0,00	2.600,00
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		350.088,73	118.836,01
TOTAL DEL PASIVO		350.088,73	118.836,01
PATRIMONIO NETO			
Capital social	10	2.000,00	2.000,00
Reservas	11	3.196.518,87	3.196.518,87
Resultados de años anteriores		559.657,44	714.658,96
Resultados acumulados por adopcion de la NIIF	12	1.248.558,01	1.248.558,01
Resultado total integral		-100.959,72	-155.001,52
SUMA EL PATRIMONIO NETO		4.905.774,60	5.006.734,32
TOTAL DEL PASIVO Y PATIMONIO NETO		5.255.863,33	5.125.570,33

Sr. Francisco Chiriboga A.
GERENTE

Sr. Jaime Meza
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS INANCIEROS

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresados en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre de, 2.018	2.017
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Dividendos recibidos	13	2.502,85	1.242,67
Ingresos por servicios		17.808,38	0,00
TOTAL INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		**20.311,23**	**1.242,67**
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de administración		12.583,42	11.112,79
Gastos operacionales		110.976,92	115.117,34
		-123.560,34	-126.230,13
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL		**-103.249,11**	**-124.987,46**
OTROS INGRESOS		4.272,31	3.631,09
OTROS EGRESOS			
Costo venta de activos fijos		0,00	0,00
Otros egresos		2.039,30	3.285,16
		-2.039,30	-3.285,16
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES IMPUESTOS		**-101.016,10**	**-124.641,53**
PROVISIONES FINALES			
Participación de empleados y trabajadores		0,00	0,00
Impuesto a la renta		0,00	32.563,70
		0,00	-32.563,70
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		56,38	2.203,71
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		**-100.959,72**	**-155.001,52**

Sr. Francisco Chiriboga A
GERENTE

Sr. Jaime Meza
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresados en dólares americanos)

	Capital Social	Reservas Legal	Reservas Facultativa	Reservas de Capital	por dividendo acciones	Resultados Acumulados Adopción NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total del Patrimonio
Diciembre 31, 2016	**2.000,00**	**127.857,20**	**57.975,54**	**26.226,57**	**2.984.459,56**	**1.248.558,01**	**796.891,27**	**-82.232,31**	**5.161.785,84**
Transferencia							-82.232,31	82.232,31	0,00
Resultado integral año 2017								-155.001,52	-155.001,52
Diciembre 31, 2017	**2.000,00**	**127.857,20**	**57.975,54**	**26.226,57**	**2.984.459,56**	**1.248.558,01**	**714.658,96**	**-155.001,52**	**5.006.784,32**
Transferencia							-155.001,52	155.001,52	0,00
Resultado integral año 2018								-100.959,72	-100.959,72
Diciembre 31, 2018	**2.000,00**	**127.857,20**	**57.975,54**	**26.226,57**	**2.984.459,56**	**1.248.558,01**	**559.657,44**	**-100.959,72**	**4.905.774,60**

Sr. Francisco Chiriboga A.
GERENTE

Sr. Jaime Meza
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresados en dólares americanos)

	Diciembre 31,	
	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido por recuperacion de cuentas por cobrar	545.532,46	648 757,33
Otras cuentas por pagar	-3.109,32	-38.697,00
Pagos anticipados	485,91	98,25
Gastos pagados en efectivo	-66.431,50	-102 967,23
Dividendos recibidos	1.233,85	1.242,67
Otros pasivos corrientes	4.215,62	4.241,98
Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	481.927,33	512.676,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Activos fijos - neto	0,00	0,00
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversion	0,00	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de dividendos	0,00	-500.672,00
Otras salidas de efectivo	-115.637,96	0,00
Inversiones temporales	-350.000,00	0,00
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	-465.637,96	-500.672,00
Aumento (disminucion) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	16.289,37	12.004,00
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	158.113,16	146.109,16
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	174.402,53	158.113,16

Sr. Francisco Chiriboga A.
GERENTE

Sr. Jaime Meza
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO (CONTINUACIÓN)
CONCILIACIOON DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresados en dólares americanos)

	Diciembre 31,	
	2.018	2.017
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	-100.959,72	-122.437,82
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	59.111,76	59.111,76
Amortizacion de seguros	0,00	2.906,76
Ajuste de inversiones al VPP	-56,38	-2.203,71
Ajuste por impuesto a la renta	0,00	-32.563,70
Dividendo acción	-1.269,00	
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento (disminución) de cuentas por cobrar	527.724,08	648.757,33
Aumento (disminución) de varios acreedores	-3.109,32	-38.697,00
Aumento (disminución) de otros activos y pagos anticipados	485,91	-2.197,62
EFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**481.927,33**	**512.676,00**

Sr. Francisco Chiriboga A.
GERENTE

Sr. Jaime Meza
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A., fue constituido en el Ecuador el 21 de septiembre de 1988 como una Compañía Anónima. La Compañía tiene como objeto social la compra venta, administración, de bienes inmuebles propios o ajenos; agencias o representaciones de compañías nacionales o extranjeras. El domicilio principal es el Cantón Quito pudiendo establecer sucursales en territorio nacional y del extranjero; el plazo de duración de la compañía será de cincuenta años.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 7 de diciembre del 2012 por unanimidad se decide reactivar la compañía, la misma que había sido disuelta mediante escritura pública del 27 de febrero del 2012, para lo cual se autoriza al gerente general de la compañía que efectúe los escritos y acciones que fueren necesarios ante la Superintendencia de Compañías para completar el trámite de reactivación.

Según resolución No. SC.IJ.DJDL.Q.13 2361 del 9 de Mayo del 2013 la Superintendencia de Compañías aprueba la reactivación de la Compañía, en los términos constantes en la escritura pública del 11 de diciembre del 2012.

2. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación a finales del año 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros

- Los cuatro estados financieros de presentación obligatoria serán: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Evolución del Patrimonio, y; Estado de Flujos de Efectivo (Método Directo)
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Fecha de vigencia
NIIF 9 (enmendada en 2010)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIC 24 (revisada en 2009)	Revelaciones de partes relacionadas	Enero 1, 2013
N11F 10 (emitida en mayo, 2011)	Estados Financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11 (emitida en mayo, 2011)	Acuerdos Conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12 (emitida en mayo, 2011)	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades y las dos normas revisadas	Enero 1, 2013
NIIF 12 (emitida en mayo, 2011)	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
NIC 27 (revisada en mayo, 2011)	Estados Financieros Separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (revisada en mayo, 2011)	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados y Separados	Sustituye NIC 27 y SIC-12
NIIF 11	Acuerdo Conjuntos NIC 31 y a la	Sustituye a la SIC-13
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en Otras entidades participación en una	Se aplicara a entidades que tengan una subsidiaria
NIIF 10 y la NIIF 12,	Estados Financieros Consolidados y Separados; Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	Sustituye a la NIC 27 (Modificada en 2008)
CINIIF 20 (Emitida octubre, 2011)	Costos de desmonte en la fase de producción de una Mina a cielo abierto	Enero 1, 2013
Modificaciones NIIF 7 (Emitida diciembre de 2011)	Información a Revelar-Compensación de Activos Financ. y Pasivos Financ.	Enero 1, 2013
Modificaciones NIIF 9 y la NIIF 7 (Emitido diciembre, 2011)	Información a Revelar de Transición	Enero 1, 2015

NIIF	Título	Fecha de vigencia
Modificaciones a la NIC 1 (Emitido junio, 2011)	Presentación de Partidas de Otro Resultado Integral	Julio, 1 2012
NIC 19 (emitido junio, 2011)	Información a revelar por los empleadoras sobre Beneficios a los Empleados	Enero 1, 2013
Modificaciones a la NIC 32 (Emitida diciembre, 2011)	Compensación de Activos Financieros y Pasivo	Enero 1, 2014
NIIF 9 (Emitida Julio 2014)	Instrumentos Financieros	a partir del 1 enero, 2018 aplicación anticipada permitida.
NIIF 14 (Emitida en enero de 2014)	Cuentas de Diferimientos	se aplica por entidades cuyos Primeros estados financieros Correspondan a un período que Comiencen a partir del 1 enero, 2016, se permite su aplicación Anticipada.
NIIF 15 (Emitida en mayo de 2014)	Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	se aplica a periodos de presentación anuales que comiencen a partir del 1 enero, 2018. La NIIF 15 sustituye a la NIC 11 a la NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15 y CINIIF 18 y SIC-31
Modificaciones a la NIIF 11 (Emitida en mayo de 2014)	Acuerdos Conjuntos	a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación Anticipada
Modificaciones a las NIC 16 Y NIC 38 (Emitida en mayo de 2014)	Propiedades, Planta y Equipo (métodos basados en los ingresos) Activos Intangibles	a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación Anticipada
Modificaciones a la NIC 16 y NIC 41 (Emitida en junio de 2014)	Propiedades, Planta y Equipo (funcionamiento es similar al de la manufacturación) Agricultura	a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación Anticipada
Modificaciones a la NIC 27 (Emitida en agosto de 2014)	Estados financieros separados	a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 (Emitida en septiembre de 2014)	Estados financieros consolidados Inversiones en Asociadas Negocios Conjuntos	a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.
Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28. (Emitida en diciembre de 2014)	Aplicación de la Excepción De Consolidación anticipada	a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación
Modificaciones a la NIC 1 (Emitida en diciembre de 2014)	Iniciativa sobre Información a Revelar	a partir del 1 de enero de 2016 Se permite su aplicación
Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 (Emitida en septiembre de 2014)	relacionadas con 4 Normas	a partir del 1 de enero de 2016 Se permite su aplicación

NIC 7 (Emitida enero de 2016)	Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7)	1 de enero de 2017
NIC 12 (Emitida enero de 2016)	Reconocimiento de Activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas (Modificaciones a la NIC 12)	1 de enero de 2017
NIIF15 (Emitida abril 2016)	Aclaraciones a la NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
NIIF 2 (Emitida junio de 2016)	Clasificación y Medición Transacciones con Pagos basados en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2)	1 de enero de 2018
NIIF 4 (Emitida septiembre de 2016)	Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4)	1 de enero de 2018
NIC 40 (Emitida diciembre de 2016)	Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a la NIC 40)	1 de enero de 2018
NIIF 1, NIIF 7 NIIF 10, NIC 19	Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016: Modificaciones a la NIIF 1	1 de enero de 2018
NIIF 12 NIC 28 (Emitida diciembre de 2016)	Modificaciones a la NIIF 12 Modificaciones a la NIC 28	1 de enero de 2017 1 de enero de 2018
NIIF 1 (Emitido diciembre de 2016)	Interpretación CINIIF 22 Transacciones en Moneda extranjera y Contraprestaciones Anticipadas	1 enero de 2018

NIIF	SUJETAS A MODIFICACIÓN
NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos Para la Venta y Operaciones Discontinuadas	Cambios en los métodos de disposición.
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar	Contratos de servicios de administración Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros Intermedios condensados.
NIC 19 Beneficios a los Empleados	Tasa de descuento: emisión en un mercado Regional.
NIC 34 Información Financiera Intermedia	Información a Revelar "en alguna otra Parte de la Información financiera Intermedia".
NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Infamación Financiera	Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las Normas NIIF.
NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otros Entidades.	Aclaración del alcance de la Norma.
NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.

La Administración considerará que el efecto de la aplicación de las normas nuevas, detalladas y revisadas anteriormente, se reflejará en el caso que dichas Normas sean aplicables de acuerdo con el giro del negocio; sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

La Administración anticipa que de ser adoptadas las enmiendas que apliquen para la Compañía en los estados financieros en los períodos futuros, podrían tener un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Bases de presentación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, tal como se define en la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo con NIIF, al 1 de enero del 2012.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos subsiguientes.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

c. Activos por impuestos corrientes

En esta cuenta se presenta el anticipo de impuesto a la renta, las retenciones en la fuente hechas por clientes, estos valores serán utilizados como crédito tributario al momento del pago del impuesto a la renta, disminuyendo del impuesto causado.

d. Propiedades, planta y equipo

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo 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 de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios	20
Vehículos	5

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

e. Inversiones en acciones

En aquellas compañías, donde **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**, no tiene influencia significativa (menos del 20% del paquete accionario), aplica el método del costo para la valoración de las acciones.

f. Impuestos

Impuesto a la renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en la fuente del impuesto a la renta e IVA

El IVA es un impuesto que se genera por los servicios de arriendos, el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras y servicios, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa al 31 de diciembre del 2018 es del 12%, tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente del impuesto a la renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, el pago es mensual y los porcentajes de retención son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

g. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

h. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de los dividendos y por arriendos son reconocidos cuando se realiza el cobro por los conceptos antes indicados.

i. Costos y Gastos

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

n. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

ñ. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

o. Utilidad neta por acción

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

p. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de esta cuenta se muestra a continuación:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Caja general	0,00	0,00
Bando Internacional (cuenta corriente No. 16477-0)	174.402,53	158.113,16
Total	174.202,53	158.113,16

5. INVERSIONES TEMPORALES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO

El detalle de la inversión se muestra a continuación:

Nombre de la institución	Inversión No.	Plazo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor US$
Banco Internacional	171473	32 dias	3,20%	11/1/2019	350.000,00
	Total				**350.000,00**

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

Detalle		Diciembre 31 de 2.018	2.017
Eurytmia Holding S.A	(A)	2.879.670,96	3.409.670,96
Francisco Chiriboga		39.084,21	39.084,21
Fosforera Ecuatoriana		-	1.242,67
N. del Carmen Notario Martínez		12.968,56	12.968,56
Metroparqueos S.A.		2.024,12	-
Total		**2.933.747,85**	**3.462.966,40**

(A) El origen de esta cuenta es por la negociación de acciones, el movimiento durante el año 2018 y 2017 es como sigue:

	(US$ dólares)
Diciembre 31, 2016	**4.059.670,96**
Abonos efectuados	(650.000,00)
Diciembre 31, 2017	**3.409.670,96**
Abonos efectuados	(530.000,00)
Diciembre 31, 2018	**2.879.670,96**

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía son:

Descripcion	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Diciembre 31, 2.018	2.017
Terrenos	508.018,93		508.018,93	158.018,93
Edificios	766.612,60	143.069,78	623.542,82	661.873,46
Vehículos	103.905,45	73.625,21	30.280,24	51.061,36
Total	**1.378.536,98**	**-216.694,99**	**1.161.841,99**	**870.953,75**

El movimiento de propiedades, neto durante los años 2018 y 2017, es como sigue:

	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Diciembre 31 del 2016	**1.028.536,98**	**-98.471,47**	**930.065,51**
Gasto depreciación		-59.111,76	-59.111,76
Diciembre 31 del 2017	**1.028.536,98**	**-157.583,23**	**870.953,75**
Compra de terreno (A)	350.000,00		350.000,00
Gasto depreciación		-59.111,76	-59.111,76
Diciembre 31 del 2017	**1.378.536,98**	**-216.694,99**	**1.161.841,99**

(A) Este valor corresponde a la compra de un lote de terreno con un área de 514 metros cuadrados, compra realizada mediante escritura pública No. 20181701083P01144 del 5 de julio de 2018

8. INVERSIONES EN ACCIONES

El detalle de las inversiones que la Compañía mantiene en otras Compañías, es como sigue:

Compañía receptora de la inversión	Número de acciones	Valor Nominal / cotización en bolsa	% de participación	Saldos US$ al	
				31/12/2018	31/12/2017
ECUATORIANA DE CERAMICA	6,00			5,67	5,67
FOSFORERA ECUATORIANA S.A.	4.562,00	0,04	0,04%	182,48	182,48
ALVAREZ BARBA S.A.	1.000,00	1,00	0,02%	3.262,28	3.203,71
INMOBILIARIA DEL PACIFICO	292,00		0,03%	292,00	292,00
LA INTERNACIONAL S.A.	1.778,00			1.778,00	1.778,00
SUPERTEX S.A.	12,00			12,13	12,13
INVERSIONES ABSA INVERABSAHOLD S.A.	100,00		0,02%	1.269,00	0,00
Total				**6.801,56**	**5.473,99**

El incremento de US$ 58,57 en la inversión que se mantiene en la compañía Álvarez Barba S.A., se originó por un ajuste al valor proporcional patrimonial VPP, este valor fue cargado a resultados del año 2018.

9. DERECHOS FIDUCIARIOS

Mediante escritura pública del 24 de noviembre del 2016 la Compañía adquiere a la señora María de Lourdes Álvarez Villota, el 25% de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso "Haciendas" el cual fue constituido mediante escritura pública celebrada el 6 de junio de 2009. El precio pactado es el de US$ 615.413.96, valor que se reconoce en el estado financiero de **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.** como un activo y una obligación a favor de la vendedora de los derechos fiduciarios.

Durante el año 2018 y 2017 se han efectuado abonos a la obligación que se mantiene con la accionista por la compra de la participación en el Fideicomiso, el movimiento de esta cuenta es como sigue:

	Valor US$
Diciembre 31, 2016	**615.413,96**
Abonos (Mayo 25 US$ 500 mil; y en Julio US$ 672)	-500.672,00
Diciembre 31, 2017	**114.741,96**
Abonos a cuenta (en junio US$ 896 y en julio US$ 114,741,96)	-115.637,96
Registro compra de terreno	350.000,00
Diciembre 31, 2018	**349.104,00**

10. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**, al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fue de US$ 2.000 dividido en dos mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una. El detalle de los accionistas es como sigue:

Accionistas	Capital Social	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Ma. Fernanda Alvarez Chiriboga	667	667	33,35%
Ma. Jose Alvarez Chiriboga	666	666	33,30%
Francisco Alvarez Chiriboga	666	666	33,30%
Ma. de Lourdes Alvarez Villota	1	1	0,05%
Total	**2.000**	**2.000**	**100,00%**

11. RESERVAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2.018	2.017
Reserva especial dividendos acción (A)	2.984.459,56	2.984.459,56
Reserva legal	127.857,20	127.857,20
Reserva facultativa	57.975,54	57.975,54
Reserva de capital	26.226,57	26.226,57
Total	**3.196.518,87**	**3.196.518,87**

(A) Dividendos acción que fueron recibidos producto de las inversiones que se mantiene en otras compañías, el registro en esta cuenta se efectúo hasta el año 2012, a partir de ese año se registra como resultados.

12. RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ

El detalle de los ajustes originados en la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF es como sigue:

Concepto	Valor US$
Reavalúo de inmuebles de acuerdo al informe del perito valuador	252.325,56
Ajuste inversiones en acciones de acuerdo a VPP y última cotización en Bolsa	996.232,45
Diciembre 31, 2018 y 2017	**1.248.558,01**

13. DIVIDENDOS RECIBIDOS

Los dividendos en efectivo recibidos durante el año 2018 y 2017, se recibieron de las siguientes empresas:

Compañía	Diciembre 31 del 2.018	2.017
Dividendos en efectivo		
Fosforera Ecuatoriana S.A.	1.233,85	1.242,67
Dividendo acción		
Inversiones Absa Inverabsahold S.A.	1.269,00	0,00
Total dividendos recibidos	**2.502,85**	**1.242,67**

14. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

15. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Diciembre 31 de	Variación
2014	3,67
2015	3,38
2016	1,12
2017	-0.20
2018	0.27

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión del dictamen de auditoría 25 de marzo del 2019; no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

17. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos y aprobados por la Gerencia de la compañía el 22 de marzo de 2019 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.