

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresadas en dólares americanos)

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.II.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 periodo 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:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
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 empleadores 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 NIC 12)	1 de enero de 2017
NIIF 15 (Emitida abril 2016)	Aclaraciones a /a 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 C1 NIIF 22 Transacciones en Moneda extranjera y Contraprestaciones Anticipadas	1 enero de 2018

NIIF

SUJETAS A MODIFICACIÓN

NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos Para la Venta y Operaciones Discontinuada	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 Información 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 Otras 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:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
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:

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

5. INVERSIONES TEMPORALES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO

El detalle de la inversión se muestra a continuación:

<u>Nombre de la Institución</u>	<u>Inversión No.</u>	<u>Plazo</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor US\$</u>
Banco Internacional	171473	32 días	3,20%	11/1/2019	350.000,00
Total					<u>350.000,00</u>

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

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

(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	<u>(650.000,00)</u>
Diciembre 31, 2017	3.409.670,96
Abonos efectuados	<u>(530.000,00)</u>
Diciembre 31, 2018	<u>2.879.670,96</u>

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía son:

<u>Descripción</u>	<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Histórico</u>	<u>Acumulada</u>	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
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	<u>1.378.536,98</u>	<u>-216.694,99</u>	<u>1.161.841,99</u>	<u>870.953,75</u>

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

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Valor</u>
	<u>Histórico</u>	<u>Acumulada</u>	<u>Neto</u>
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	<u>1.028.536,98</u>	<u>-157.583,23</u>	<u>870.953,75</u>
Compra de terreno (A)	350.000,00		350.000,00
Gasto depreciación		-59.111,76	-59.111,76
Diciembre 31 del 2018	<u>1.378.536,98</u>	<u>-216.694,99</u>	<u>1.161.841,99</u>

(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:

<u>Compañía receptora de la inversión</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Valor Nominal / cotización en bolsa</u>		<u>Saldoa US\$ al</u>	
		<u>% de participación</u>		<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
ECUATORIANA DE CÉRAMICA	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 INVERABSASOLD 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:

<u>Accionistas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>
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	<u>1</u>	<u>1</u>	0,05%
Total	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>	<u>100,00%</u>

11. RESERVAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
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	<u>26.226,57</u>	<u>26.226,57</u>
Total	<u>3.196.518,87</u>	<u>3.196.518,87</u>

- (A) Dividendos acción que fueron recibidos producto de las inversiones que se mantiene en otras compañías, el registro en esta cuenta se efectuó 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:

<u>Concepto</u>	<u>Valor US\$</u>
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	<u>996.232,45</u>
Diciembre 31, 2018 y 2017	<u>1.248.558,01</u>

13. DIVIDENDOS RECIBIDOS

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

<u>Compañía</u>	<u>Diciembre 31 del</u>	
	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
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:

<u>Diciembre 31 de</u>	<u>Variación</u>
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, fueron presentados a la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de marzo del 2019, y fueron aprobados sin modificaciones.


Sr. Francisco Chiriboga
GERENTE