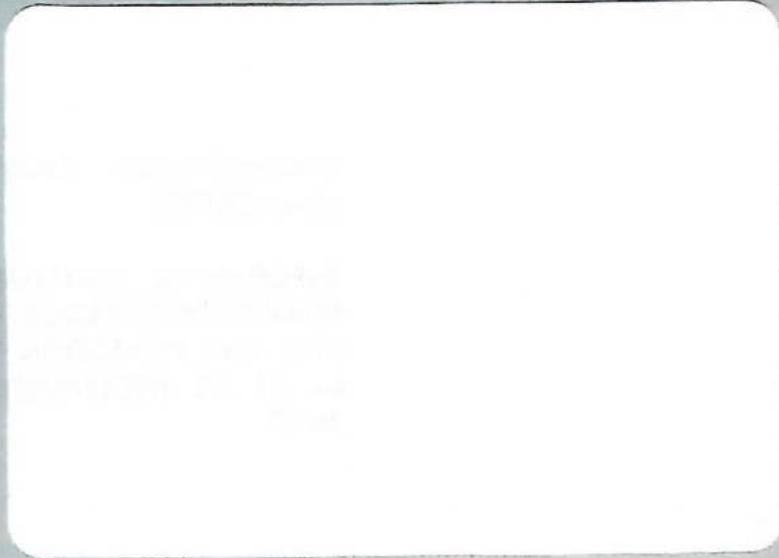




BATALLAS & BATALLAS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.



▼ Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltda. ENGLAND

**Auditing
Finance
Taxation
Business**





Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltda. ENGLAND
INTERNATIONAL ALLIANCE OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
www.batallas.com.ec



**INMOBILIARIA CRISTIANA S.A.
INMOCRISTI**

**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y
2017.**



Firma Miembro de IMPACT INTERNATIONAL Ltda. ENGLAND
INTERNATIONAL ALLIANCE OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
www.batallas.com.ec



INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI

**Estados Financieros
31 de diciembre de 2018 y 2017**

Con el informe de los Auditores Independientes

Índice del Contenido

Sección I: Informe Auditores Independientes

Dictamen de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	- Dólares estadounidense
NIIF	- Norma Internacional de Información Financiera para PYMES
Compañía/Entidad	- INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI

Informe sobre la auditoría sobre los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de **INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI**, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados financieros.
4. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA).
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Otra información distinta a los estados financieros separados e informe de auditoría

6. La Administración es responsable por la preparación de otra información, que comprende el Informe anual del Gerente, obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.
7. Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma. En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual del Gerente y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o sí por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.
8. Basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que no existen inconsistencias materiales de esta información que debamos reportar.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

9. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.
10. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.
11. La Administración y los accionistas, son responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

12. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, detecte siempre un error material cuando éste exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
13. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
 - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
 - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas

Informe de los auditores independientes (continuación)

revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de este informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. Este informe debe ser leído en conjunto con la Comunicación de Deficiencias de Control Interno de **INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI** al 31 de diciembre del 2018, el cual se emite por separado.
15. El Informe de Cumplimiento Tributario de **INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI**, al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Quito, Ecuador
24 de abril de 2019


BATALLAS & BATALLAS AUDITORES
CÍA. LTDA.
Firma miembro de **INPACT**
INTERNATIONAL ENGLAND
RNAE 456

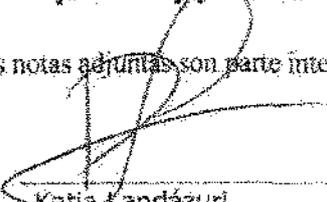

Ing. Washington Batallas
RNCPA 27.177
Representante Legal



INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresados dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	109,658	4,059
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	424,538	529,783
Activos por impuestos corrientes	5	76,879	91,453
Total activos corrientes		611,074	625,295
Propiedad, planta y equipo	6	3,498,139	3,530,485
Total activos no corrientes		3,498,139	3,530,485
Total activos		<u>4,109,213</u>	<u>4,155,780</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	99,471	16,438
Pasivos por impuestos corrientes	8	175,614	202,340
Dividendos por Pagar	9	236,304	58,640
Total pasivos corrientes		511,389	277,418
Cuentas por pagar L/P	10	-	36,599
Pasivo por impuesto diferido		1,990	1,990
Total pasivos no corrientes		1,990	38,589
Total pasivos		513,379	316,007
PATRIMONIO			
Capital social	11	3,068,251	180,000
Reserva legal	12	132,953	90,000
Resultados acumulados		8,054	2,896,306
Utilidad del ejercicio		386,576	673,467
Total patrimonio		3,595,834	3,839,773
Total pasivos y patrimonio		<u>4,109,213</u>	<u>4,155,780</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

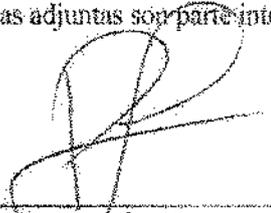

 Katia Landázuri
 Gerente General


 Piedad Villalón
 Contadora General

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por actividades ordinarias	13	1,033,113	1,143,165
Otros ingresos		-	1,353
Gastos de operación	14	(449,844)	(275,101)
Gastos financieros		(6,859)	(2,792)
Utilidad operacional		<u>576,410</u>	<u>866,625</u>
Impuesto a la renta		146,882	(193,158)
10% Reserva Legal		42,952	-
Utilidad del ejercicio		<u>386,576</u>	<u>673,467</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros



 Katia Landázuri
Gerente General



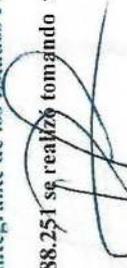
 Piedad Villacís
Contadora General

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social (Nota 11)	Reserva legal (Nota 12)	Resultados acumulados	Utilidad del ejercicio	Total
Saldos al 31/12/2016	180,000	90,000	3,107,627	231,645	3,609,272
Transferencia a resultados acumulados		231,645		(231,645)	
Dividendos pagados			(442,966)		(442,966)
Utilidad del ejercicio 2017			673,467		673,467
Saldos al 31/12/2017	180,000	90,000	2,896,306	673,467	3,839,773
Transferencia a resultados acumulados año 2017			673,467		
Transferencia a resultados acumulados años anteriores	(*) 2,888,251		(2,888,251)		
Dividendos pagados			(673,467)		(673,467)
Reserva Legal		42,953			42,953
Utilidad del ejercicio 2018				386,576	386,576
Saldos al 31/12/2018	3,068,251	132,953	8,055	386,576	3,595,835

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

(*) El aumento de capital de 2'888.251 se realizó tomando valores de las cuentas contables de adopción NIIF's por primera vez:

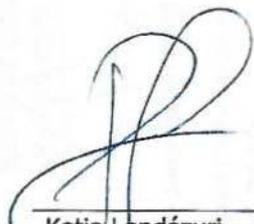

 Katia Landázuri
Gerente General


 Piedad Villalobos
Contadora General

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivos por actividades de operación:		
Recibido de clientes	1,152,932	775,773
Pagos a proveedores, empleados y otros	(514,932)	(321,750)
Otros ingresos	-	1,353
Efectivo neto provisto por actividades de operación	638,000	455,376
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo neto	-	(48,256)
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	-	(48,256)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Dividendos por pagar	(495,802)	(412,832)
Cuentas por pagar L/P	(36,600)	1,400
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(532,402)	(411,432)
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo	105,598	(4,312)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	4,059	8,371
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	109,657	4,059

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros



 Katia Landázuri
Gerente General

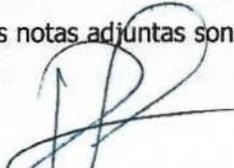


 Piedad Villafacis
Contadora General

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Conciliación de la Utilidad Neta con el efectivo neto provisto en actividades de operación:		
Utilidad del ejercicio	386,576	673,467
Ajustes para conciliar la utilidad neta el ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación PPE	32,346	32,346
Reserva legal	42,953	-
Cambios netos en activos y pasivos:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	105,245	(320,651)
Activos por impuestos corrientes	14,574	(46,741)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(26,728)	(11,813)
Pasivos por impuestos corrientes	83,034	128,768
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>638,000</u>	<u>455,376</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros



 Katia Landázuri
Representante Legal



 Piedad Villacis
Contadora General

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018.
(En dólares de los Estados Unidos de América – US. \$)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

El objeto social de la Compañía es la compra venta, corretaje, administración, permuta, *agenciamiento y anticresis de bienes inmuebles y en general del desarrollo de actividades propias de una empresa inmobiliaria.*

De acuerdo a sus estatutos, igualmente puede realizar la adquisición de acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañías, pudiendo intervenir en la fundación o aumento de capital de otras sociedades de cualquier clase; así también a la prestación de servicios de asesoría en los campos inmobiliario, *mercadeo y comercialización interna y externa;* fomentar y desarrollar centros comerciales, *ciudadelas vacaciones, parques industriales y de recreación.*

Además puede realizar diversas actividades según consta en sus estatutos, mediante actos y contratos permitidos por las Leyes Ecuatorianas.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de presentación y revelación

Los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI comprende los Estados de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2018, el Estado de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivos por el año terminado en esa fecha, así como sus respectivas Notas. Estos Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en los Estados Financieros y en sus Notas explicativas, se valoran utilizando la moneda del entorno económico del país, Dólar Americano.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, las cuentas se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los saldos que se espera realizarlos o liquidarlos en el transcurso del ciclo normal de operación de la Entidad, específicamente con vencimientos igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de los Estados Financieros, y como no corriente los mayores a ese periodo.

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América - US: \$)

Estimaciones y supuestos significativos

Ciertos saldos incluidos en los Estados Financieros involucran el uso de *estimaciones en la aplicación de las políticas contables*. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de *ocurrencia de eventos futuros* que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos años, lo que se realizaría en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y supuestos se presentan a continuación:

Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipo.- La Gerencia revisa la vida estimada y el valor residual de los activos de forma anual, considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo.

Deterioro de propiedad, planta y equipo.- La Compañía estima que a diciembre de 2018 no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la propiedad, planta y equipo. Sobre una base anual y cuando se detecte la existencia de algún indicio de deterioro, la Administración efectuarán las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende a los saldos bancarios sujetos a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

c) Propiedad, planta y equipo

Los inmuebles se encuentran registrados a su costo revaluado y el Vehículo está valorizado al costo de adquisición, el valor de los activos están rebajados por su depreciación acumulada.

La propiedad, planta y equipo se deprecia siguiendo el método lineal, mediante la distribución de su costo entre los años de vida útil estimada de los activos.

Baja de propiedad, planta y equipo.- Estos activos pueden darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejor, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida propiedad, planta y

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América – US. \$)

equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

d) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el cobro. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuesto ni aranceles.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de las ventas de servicios se reconocen cuando los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos.

e) Gastos

Los gastos se registran y se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento, independientemente del momento en que se pagan.

f) Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

Los Activos y Pasivos Financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable como cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y paridas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América – US. \$)

financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Método de la tasa de interés efectiva.- El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado en un período más corto, con el importe neto en libro en el reconocimiento inicial.

Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados

Los activos financieros son clasificados como el valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su venta a corto plazo;
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Los activos financieros distintos a los activos financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento pudiera surgir;
- El Activo Financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Compañía; o,
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado de resultados del período. La ganancia o

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América – US. \$)

pérdida neta reconocida en el resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de Otras Ganancias y Pérdidas.

Los aspectos más relevantes de Instrumentos Financieros aplicable a la Compañía se describen a continuación:

Cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos, que no se negocian en un mercado activo y que son distintos de los que la Compañía tenga la intención de vender inmediatamente o en un futuro próximo, los que la Compañía designe en el momento del reconocimiento inicial como disponible para la venta y los que podrían no permitir al tenedor la recuperación sustancial de su inversión inicial por circunstancias diferentes a su deterioro crediticio. Las cuentas por cobrar comerciales son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañías cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del Activo Financiero; o cuando transfiere el Activo Financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes del Activo Financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del Activo Financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como Pasivos Financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los Pasivos Financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que se tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son Pasivos Financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Baja de un pasivo financiero.- Los Pasivos Financieros son dados de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2018
 (En dólares de los Estados Unidos de América – US. \$)

Cuando un Pasivo Financiero es reemplazado por otro Pasivo Financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo Pasivo Financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de Pasivos Financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

g) Cuentas por pagar

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del Estado de Situación Financiera surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

h) Impuesto a la renta corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la contabilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de Impuesto Corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por la Administración Tributaria para cada período, siendo el 25% para el año 2018.

Nuevos pronunciamientos contables

A partir del 1 de enero del 2017 entraron en vigor las siguientes enmiendas:

Sección	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
Enmiendas		
17	Se adiciona la opción de política de contabilidad para medir propiedad, planta y equipo usando el modelo de revaluación. Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente.	1 de enero de 2017
29	Alineación de los principales requerimientos de reconocimiento y medición para impuestos diferidos (ingresos) con la NIC 12 <i>Impuesto a los Ingresos</i> .	1 de enero de 2017
34	Alineación de los principales requerimientos de reconocimiento y medición para los activos de exploración y evaluación con la NIIF 6 <i>Exploración y Evaluación de Recursos Minerales</i> .	1 de enero de 2017

Exenciones nuevas

2	Exenciones de costo o esfuerzo indebido han sido adicionadas para los siguientes requerimientos: <ul style="list-style-type: none"> • Medición a valor razonable de inversiones en instrumentos de patrimonio. • Reconocimiento separado de activos intangibles del adquirido en una combinación de negocios. • El requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución que no es en efectivo al valor razonable de los activos que no son en efectivo distribuidos. • El requerimiento para compensar activos y pasivos por impuestos a los ingresos. 	1 de enero de 2017
---	--	--------------------

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2018
 (En dólares de los Estados Unidos de América – US. \$)

Sección	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
11	Adopción de la exención de la medición del valor razonable para los instrumentos de patrimonio emitidos como parte de una combinación de negocios (incluyendo combinaciones de negocios bajo control común).	1 de enero de 2017
17	Adición de la exención contenida en el párrafo 70 del IAS (NIC) 16 permitiendo que la entidad use el costo de reemplazo como parte de un indicador del costo original de la parte reemplazada cuando no sea practicable determinar el valor en libros de la parte reemplazada.	1 de enero de 2017
Cambios/aclaraciones basadas en normas NIIF nuevas y revisadas		
6	Adición de un requerimiento para agrupar elementos de 'otros resultados integrales' en elementos que subsiguientemente serán y no serán reclasificados a utilidad o pérdida, consistente con las enmiendas al IAS (NIC) 1 emitidas en junio 2011.	1 de enero de 2017
17	Alineación de la redacción de la norma con las enmiendas a la NIC 16 en relación a la clasificación de piezas de repuesto, equipo en espera y equipo de servicio como inventario o propiedad, planta y equipo.	1 de enero de 2017
29	Aclaración de que el impuesto a los ingresos relacionado con los costos de transacción de una transacción de patrimonio y los impuestos por ingresos relacionados con distribuciones a propietarios deben ser contabilizados de acuerdo con la Sección 29 Impuestos a los Ingresos [ganancias] con base en las enmiendas a la NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación realizadas en Mejoramientos anuales ciclo 2009-2011.	1 de enero de 2017
6	Opción dada para que la Entidad contabilice las inversiones en subsidiarias, asociadas y entidades controladas conjuntamente usando el método del patrimonio en sus estados financieros separados, con base en las enmiendas realizadas en agosto 2014 a la NIC 27.	1 de enero de 2017

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Pichincha	512	958
Banco Pacífico	109,145	3,101
	<u>109,657</u>	<u>4,059</u>

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América – US. \$)

4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales</u>		
Cientes (a)	424,538	511,789
<u>Otras cuentas por cobrar</u>		
Anticipo	-	17,993
	<u>424,538</u>	<u>529,782</u>

(a) La Cartera de la compañía se refiere a los saldos pendientes de cobro a METALTRONIC S.A. por el arrendamiento de galpones por US\$378.090.

(b) Corresponde a la cuenta por cobrar a la compañía MTM & SERVICIOS S.A., por US\$ 46.448, con la cual se ha suscrito un convenio de pago con fecha 22 de marzo de 2018.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el de activos por impuestos corrientes está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente	63,485	91,453
Iva Retenido	13,394	-
Total	<u>76,879</u>	<u>91,453</u>

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Tal como se indica en la Nota Financiera No. 2, literal c, los inmuebles se encuentran registrados a su costo revaluado y el vehículo está valorizado al costo de adquisición.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle resumido de propiedad, planta y equipo es el siguiente:

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2018
 (En dólares de los Estados Unidos de América – US. \$)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
No depreciable		
Terrenos	2,454,400	2,454,400
Depreciable		
Galpones	1,270,752	1,270,752
Vehículos	17,839	17,839
(-) Depreciación acumulada	(244,853)	(212,506)
Total	<u>3,498,139</u>	<u>3,530,485</u>

Los porcentajes que la compañía durante el ejercicio 2018 aplico para el cálculo por depreciación son:

Galpones 2,5% 40 años
 Vehículos 10% 10 años

7. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar está compuesto siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios (*)	44,460	-
Otras cuentas por Pagar (i)	55,011	16,438
Total	<u>99,471</u>	<u>16,438</u>

(*) Corresponde a Honorarios por resultados del ejercicio fiscal 2018.

(i) El saldo al 31 de Diciembre de 2018 corresponde principalmente a Pólizas de seguro de Best Doctors por 42.836 ; Asesoría de MBI 8.400; Saldo sistema contable 635; Póliza seguro Patricia Landázuri 3.141

8. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de pasivos por impuestos corrientes está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la Fuente	9,841	936
Retenciones de IVA	11,761	799

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2018
 (En dólares de los Estados Unidos de América – US. \$)

IVA Por Pagar	7,130	7,447
Impuesto a la Renta Corriente	146,882	193,158
Total	<u>175,614</u>	<u>202,340</u>

9. DIVIDENDOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de dividendos accionistas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Landázuri Abarca Pablo Aníbal	22,918	11,268
Landázuri Cabezas Ana María	22,851	1,993
Landázuri Cabezas Juan Carlos	35,456	1,993
Landázuri Carrillo Guillermo	29,894	5,027
Landázuri Carrillo Luis Aníbal	19,519	16,830
Landázuri Carrillo René Oswaldo	19,519	6,191
Landázuri Dávila Katia Patricia	19,519	3,784
Landázuri Dávila María Verónica	16,657	3,784
Landázuri Dávila Oswaldo Mauricio	16,657	3,784
Landázuri Saltos Gabriela Alexandra	16,657	1,993
Landázuri Saltos Xavier Santiago	16,657	1,993
Total	<u>236,304</u>	<u>58,640</u>

La compañía según Acta de Junta General del 21 de Abril de 2017 decidió repartir las utilidades no distribuidas del periodo 2016, acorde a las posibilidades de flujo de liquidez de la compañía.

10. CUENTAS POR PAGAR L/P

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Capital	-	17,500
Interés	-	19,099
Total	<u>-</u>	<u>36,599</u>

El capital e intereses con ANELAN S.A. fue cancelado el 8 de marzo de 2018

11. CAPITAL SOCIAL

La compañía se constituyó con un capital de S/. 48'000.00 (Cuarenta y ocho millones de Sucres), mediante Escritura Pública otorgada el 19 de Abril de 1995,

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2018
 (En dólares de los Estados Unidos de América - US. \$)

ante el Notario del Cantón Quito, Dr. Rubén Darío Espinosa, fue aprobada por la superintendencia de Compañías mediante Resolución no. 95.1.1.1.1651 del 17 de mayo de 1995, e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de julio de 1995.

El aumento de capital para llegar a US \$ 180,000.- (Ciento ochenta mil Dólares), se realizó mediante Escritura Pública celebrada el 20 de Junio del 2008 ante el notario Vigésimo Sexto del cantón Quito, Dr. Homero López Obando, su inscripción en el Registro Mercantil fue el 18 de Agosto del 2008.

El último aumento de capital para llegar a US \$ 3'068.251.- (Tres millones sesenta y ocho mil doscientos cincuenta y un Dólares), se realizó mediante Escritura Pública celebrada el 21 de mayo del 2018 ante la notaria Novena del cantón Quito, Dra. Alicia Yolanda Alabuela Toapanta, su inscripción en el Registro Mercantil fue el 8 de Agosto del 2018.

Accionistas	% Participación	Número de Acciones	Valor de la Acción	Capital Social
Landázuri Abarca Pablo Aníbal	24.07	738,596	1.00	738,596
Landázuri Cabezas Ana María	7.78	238,642	1.00	238,642
Landázuri Cabezas Juan Carlos	7.78	238,642	1.00	238,642
Landázuri Carrillo Guillermo	9.63	295,575	1.00	295,575
Landázuri Dávila Katya Patricia	11.73	359,838	1.00	359,838
Landázuri Dávila María Verónica	11.73	359,837	1.00	359,837
Landázuri Dávila Oswaldo Mauricio	11.73	359,838	1.00	359,838
Landázuri Saltos Gabriela Alexandra	7.78	238,641	1.00	238,641
Landázuri Saltos Xavier Santiago	7.78	238,642	1.00	238,642
Total				<u>3'068,251</u>

12. RESERVA LEGAL

La ley requiere que se transfiera a la Reserva Legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva alcance por lo menos al 50 % del Capital Social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos de la Compañía se generaron por la facturación del arrendamiento de galpones a la empresa METALTRONIC S.A.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2018
 (En dólares de los Estados Unidos de América - US. \$)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Capital	1,029,442	1,143,165
Total	1,029,442	1,143,165

14. GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los gastos está compuesto de la siguiente manera:

	<u>Saldo al 31/12/2017</u>	<u>Saldo al 31/12/2018</u>
SUELDOS DE ADMINISTRACION	123.211,69	276.478,77
HONORARIOS	79.750,00	177.350,00
SEGURO DE SALUD	43.461,69	99.128,77
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION	119.542,94	141.018,58
IMPUESTOS PREDIALES	46.269,94	46.827,73
DONACIONES/CONTRIBUCIONES	3.133,25	3.408,34
GENERALES	27,05	5.504,19
PATENTE MUNICIPAL	17.515,33	15.550,00
CAPITAL EN GIRO	6.348,94	5.992,07
REPARACIONES	0,30	-
MANTENIMIENTO VEHICULOS	755,55	650,26
UTILES DE OFICINA E IMPRENTA	26,00	26,00
LEGALES	493,55	18.531,22
PUBLICIDAD	12.000,00	12.000,00
ASESORIAS	30.822,87	32.528,77
GASTOS TARJETA CORPORATIVA	2.150,16	-
DEPRECIACIONES	32.346,36	32.346,30
GALPONES	30.562,44	30.562,44
VEHICULOS	1.783,92	1.783,86
GASTOS FINANCIEROS	-	6.858,87
INTERESES PAGADOS ANELAN S.A.	-	233,34
TARJERA DE CREDITO	-	6.457,20
S.R.I.	-	168,33
TOTAL	275.100,99	456.702,52

15. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Gestión de Riesgos Financieros

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América – US. \$)

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La estructura de gestión de riesgo es controlada por la Administración, la cual es responsable de identificar y controlar los riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía:

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por los saldos vencidos superiores a un año.

El riesgo crediticio relacionado con las cuentas por cobrar a clientes se encuentra mitigado a partir el año 2018, en razón de que la cartera no es extensa, y se mejoraron las políticas para la concesión de créditos.

Riesgo de Liquidez

La liquidez de la Compañía es manejada por la Administración bajo el control de la Gerencia, quien ha establecido el marco de trabajo apropiado para que la gestión de liquidez se desarrolle en forma ordenada y sistemática, en base a los requerimientos de financiamiento de corto y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de activos y pasivos financieros.

Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía en la gestión de capital inicialmente fueron: salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento con el fin de generar rentabilidad para sus accionistas.

Categoría de Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros al 31 de Diciembre del 2018 y 2017 se conformaron de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Activos Financieros medidos al costo amortizado</i>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	109,658	4,059
Deudores Comerciales, neto	424,538	529,783
Activos por impuestos corrientes	76,879	91,453
Total Activos Financieros	611,075	625,296

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2018
 (En dólares de los Estados Unidos de América - US. \$)

Pasivos Financieros medidos al costo amortizado

Acreedores Comerciales y otras Cuentas por Pagar	99,472	16,438
Pasivos por impuestos corrientes	28,731	9,182
Total Pasivos Financieros	128,203	25,620

Valor Razonable de los Instrumentos financieros

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos fueron reconocidos al costo amortizado en los Estados Financieros y se aproximan a su valor razonable.

16. CONCILIACION DEL RESULTADO CONTABLE-TRIBUTARIO

	AÑO 2018
UTILIDAD DEL EJERCICIO	576.410
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	0
UTILIDAD DESPUES DE PARTIC. TRABAJADORES	576.410
GASTOS NO DEDUCIBLES	11.116
INTERESES SRI, IESS, MUNICIPIO	168
DEPRECIACION ACTIVOS REAVALUADOS	10.947
BASE IMPONIBLE I.RENTA	587.526
22% - 25% IMPUESTO A LA RENTA	146.882
UTILIDAD ANTES DE RESERVA LEGAL	429.529
RESERVA LEGAL	42.953
UTILIDAD DEL EJERCICIO	386.576

17. COMPROMISOS Y CONTIGENCIAS

En respuesta a la carta de confirmación del asesor legal de INMOBILIARIA CRISTIANA S.A.

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América – US. \$)



CONSORTIUM
TRUSTS

Estimada Eco.
Patricia Landáezuri Dávila
INMOCRISTI S.A.
Ciudad -

Acorde a su petición, procedo a informar el estado actual de cada uno de los procesos legales:

Todas las demandas o procesos anteriores, han sido favorables a la Compañía, actualmente no existen juicios o procesos administrativos en sustanciación.

No existe cartera por recuperar, a nivel legal.

No se adeuda ninguna cantidad pendiente al profesional que suscribió la presente.

Atentamente


Franklin Sevilla Rivadeneyra
ABOGADO

18. HECHOS POSTERIORES

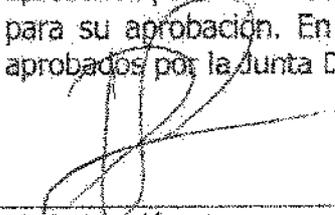
Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes (11 de Abril del 2018), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros que no se haya revelado en los mismos.

19. NUEVAS DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América – US. \$)

20. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Gerencia, y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia los Estados Financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.



Katia Landázuri
Gerente General



Piedad Villacis
Contadora General

