



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telefax: 2829314 - Cel: 0992 933 696 Email: atecapsa@hotmail.com

Ambato-Ecuador

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

**INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A.
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2018**



CONTENIDO DEL INFORME

Dictamen de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera Comparativo
Estado de Resultados Comparativo
Estado de Flujo de Efectivo
Estado de Cambios en el Patrimonio
Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS

C.A.	Compañía Anónima
S. A.	Sociedad Anónima
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIFs	Normas Internacionales de Información Financiera
Ltda.	Limitada
USD	Dólares Americanos
SRI	Servicio de Rentas Internas
Dep.	Depreciación
Prov.	Provisión
Ctas.	Cuentas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
Cta.	Cuenta
Cte.	Corriente
Dif.	Diferencia
Temp.	Temporaria



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telefax: 2829314 - Cel: 0992 933 696 Email: atecapsa@hotmail.com

Ambato-Ecuador

DICTAMEN DE AUDITORÍA



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores administradores y socios de la compañía Inmosteel Inmobiliaria S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la compañía Inmosteel Inmobiliaria S.A., que comprenden el estado de situación financiera a 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 razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la compañía al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el 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.

Información presentada en Adición a los Estados Financieros

La administración de la compañía es la responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los estados financieros de la compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.



Una vez que leamos el Informe Anual emitido por los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los encargados del gobierno de la compañía.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento a menos que la administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la sociedad.

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 errores de importancia relativa, debido 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 detectará un error de importancia relativa cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa 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 evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido 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 un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido 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 compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, 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, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de la compañía en relación con, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de ejecución debidamente planificados de la auditoría 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

El Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias así como el Informe sobre el Cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del año 2018 se emite por separado y se entregará en lo posterior en las fechas y condiciones establecidas por los organismos de control.

Ing. Andrea Campaña G.
GERENTE ATECAPSA
Reg. SC- 576

Ambato, 24 de abril del 2019



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telefax: 2829314 - Cel: 0992 933 696 Email: atecapsa@hotmail.com

Ambato-Ecuador

ESTADOS FINANCIEROS



INMOSTEEL INMOBILIARIA
ESTADO FINANCIERO COMPARATIVO
Al 31 de Diciembre del 2018

ACTIVOS	Año 2017	Año 2018	Notas
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5.182,72	6.619,80	1
Cuentas por Cobrar	169.580,00	10.236,00	2
Pagos Anticipados	9.153,14	10.199,66	3
Propiedad, Planta y Equipo	398.869,19	513.159,72	4
Total de Activos	582.785,05	540.215,18	
PASIVOS			
Proveedores	18.819,68	329,35	5
Obligaciones Fiscales	493,72	509,98	6
Obligaciones Patronales	15.707,58	16.100,92	7
Otros Pasivos Corrientes	516,00	11.387,20	8
Pasivo No Corriente	274.538,41	246.522,28	9
Total de Pasivos	310.075,39	274.849,73	
PATRIMONIO			
Capital Social	250.800,00	250.800,00	10
Resultados Acumulados	21.116,37	21.909,66	
Resultados del Ejercicio	793,29	-7.344,21	
Total Patrimonio	272.709,66	265.365,45	
Total de Pasivos y Patrimonio:	582.785,05	540.215,18	



INMOSTEEL INMOBILIARIA
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2018

INGRESOS	Año 2017	Año 2018
Ventas IVA 12%	50.400,00	50.400,00
Total Ingresos	50.400,00	50.400,00
EGRESOS		
Gasto Adm. y de Ventas	48.941,06	55.175,99
Gastos Financieros	0,00	53,32
Total de Egresos	48.941,06	55.229,31
Utilidad Operacional	1.458,94	-4.829,31
Ingresos no Operacionales	0,00	1.375,45
Egresos no Operacionales	36,56	3.890,35
Utilidad Neta antes de Impuestos	1.422,38	-7.344,21
15% Participación Trabajadores	213,36	0,00
Impuesto a la Renta	415,73	0,00
Reserva Legal	0,00	0,00
Utilidad Neta a Distribuir	793,29	-7.344,21



INMOSTEEL INMOBILIARIA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre del 2018

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:

Recibido de Clientes	211.119,45
Pagado a Proveedores y Empleados	-88.634,35
Movimiento de Intereses	-53,32
	<hr/>
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación	122.431,78

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSION:

Incremento/Disminución de Inversiones	0,00
Adquisición de Propiedades	-120.994,70
	<hr/>
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Inversión	-120.994,70

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones por Pagar	0,00
Disminución/Aumento de Efectivo en el Patrimonio	0,00
	<hr/>
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Financiamiento:	0,00

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:

Incremento del presente año	1.437,08
Saldo Inicial	5.182,72
	<hr/>
Saldo Final de Caja	6.619,80



CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON ACTIVIDADES DE OPERACION

Utilidad del Ejercicio -7.344,21

Ajustes a la Utilidad Neta

Provisión Cuentas Incobrables y Otras 0,00

Depreciación, Amortización, Otras 6.704,17

Cambios en los Activos y Pasivos

Aumento y disminución Obligaciones por Cobrar 158.297,48

Aumento de Inventarios 0,00

Aumento y Disminución Obligaciones por Pagar -35.225,66

Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación 122.431,78

INMOSTEEL INMOBILIARIA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2018

CUENTAS	Capital Social	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total
Saldo al 31/12/2017	250.800,00	21.116,37	793,29	272.709,66
Capital Social				0,00
Resultados Acumulados		793,29	-793,29	0,00
Resultados del Ejercicio			-7.344,21	-7.344,21
Distribución, aplicación NIIFs				0,00
Saldo al 31/12/2018	250.800,00	21.909,66	-7.344,21	265.365,45



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telefax: 2829314 - Cel: 0992 933 696 Email: atecapsa@hotmail.com

Ambato-Ecuador

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



1. INFORMACIÓN GENERAL

DENOMINACIÓN

La compañía tendrá como denominación Inmosteel Inmobiliaria S.A.

DOMICILIO

La compañía tendrá su domicilio principal en esta ciudad de Quito, Provincia de Pichincha su nacionalidad es ecuatoriana. - podrá establecer agencias, sucursales, establecimientos u oficinas en uno o más lugares dentro o fuera de La Republica del Ecuador, sujetándose a las disposiciones legales correspondientes.

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES

El número de Registro Único de Contribuyentes es el 1792268370001

OBJETO SOCIAL

El objeto social de la compañía consiste:

1. Prestar los servicios propios e inherentes a las de una inmobiliaria así la sociedad desarrollara gestiones de compra, venta, intermediación, consignación, promoción, administración. De bienes inmuebles.
2. Construcción a través de terceros de proyectos habitacionales tipo conjuntos multifamiliares, casas, departamentos, locales comerciales, oficinas, bodegas, parqueaderos y bienes inmuebles similares.
3. Importar toda clase de bienes inmuebles relacionados con el objeto social en especial materiales de constitución.
4. Realizar toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes y que guarden relación con su objeto social como contratos de corretaje para la promoción, publicidad y oferta de compraventa de bienes inmuebles.
5. Adicionalmente sin que represente contraposición con su objeto social principal, la compañía podrá adquirir y enajenar a cualquier título, permutar, arrendar, constituir gravámenes y administrar toda clase de bienes muebles e inmuebles.
6. Para el cumplimiento de su objeto la compañía podrá fusionarse, asociarse o participar con otras compañías similares; y realizar toda clase de acto comercial y contratos que tengan relación con su objeto social.
7. Para cumplir con el objeto social de la compañía, la sociedad podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por las Leyes con instituciones de derecho privado como instituciones del sector público, con finalidad social o pública. Podrá intervenir como accionista o socia en la constitución o aumento de capital de otras sociedades, así como adquirir para sus acciones o participaciones de otra empresa.



REPRESENTANTE LEGAL

En el artículo vigésimo séptimo de los Estatutos establece que al Gerente General le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía es de US\$ 250.800,00 (Doscientos cincuenta mil ochocientos 00/100) dólares americanos, distribuido en los socios en las proporciones que se detallan:

SOCIOS	VALOR	%
Larrea Peñafiel Maria Andrea	160,00	0,06%
Zea Larrea Maria Caridad	60.000,00	23,92%
Zea Velasco Fernando P.	190.560,00	75,98%
Zea Velasco Monica Pamela	80,00	0,03%
Total del Capital Social	250.800,00	100,00%

2. NORMATIVA LEGAL PARA LA COMPAÑÍA

Para la ejecución de sus actividades en el presente ejercicio económico la compañía debe observar las leyes, reglamentos y disposiciones que siguen:

Ley de Compañías

Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil

Ley de Régimen Tributario Interno

Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador

Código Orgánico Monetario y Financiero

Código de Trabajo

Ley de Seguridad Social.

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento.

Ley Orgánica para la Justicia Laboral y reconocimiento del trabajo en el hogar

Ley Orgánica de Incentivos para la Asociación Público – Privadas y la Inversión Extranjera.

Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos.

Ley Orgánica de Discapacidades

Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

Instructivo General de Pasantías



3. AFILIACIÓN AL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD

La afiliación al Instituto de Seguridad Social se regula a través del Reglamento de Aseguramiento, Recaudación y Gestión de Cartera del Instituto Ecuatoriano de Seguridad publicado en la Edición Especial número 687 del Registro Oficial emitido el 15 de Agosto del 2016, que en la parte pertinente establece lo siguiente:

Artículo 3.- De la Afiliación.- Son sujetos de afiliación al Seguro General Obligatorio las personas que perciben ingresos por la ejecución de una obra o la prestación de un servicio físico o intelectual, con relación laboral o sin ella.

Artículo 52.- De la afiliación.- Son sujetos de protección del Seguro General Obligatorio los trabajadores sin relación de dependencia. El IESS registrará su entrada al Seguro General Obligatorio, desde el día en que efectúe la solicitud.

Para efecto de aportación al IESS el afiliado sin relación de dependencia establecerá el valor mensual equivalente a su remuneración; que, en ningún caso, podrá ser inferior al salario básico unificado vigente.

4. RETENCIONES TRIBUTARIAS

Según Suplemento del Registro Oficial número 473 emitido el 6 de abril del 2015 se establecieron los porcentajes de retención del Impuesto al Valor Agregado como sigue:

Retenciones del IVA: Según corresponda los porcentajes vigentes al cierre del año son: 30%, 70% y 100% en adquisiciones o prestación de servicios.

Retención del diez por ciento (10%) del IVA causado: Cuando el agente de retención sea un contribuyente especial, en la adquisición de bienes gravados con tarifa doce por ciento (12%) de IVA a otros contribuyentes especiales.

Retención del veinte por ciento (20%) del IVA causado: Cuando el agente de retención sea un contribuyente especial, en la adquisición de servicios y derechos, en el pago de comisiones por intermediación, y en contratos de consultoría, gravados con tarifa doce por ciento (12%) de IVA, a otros contribuyentes especiales.

Retenciones del Impuesto a la Renta: Sobre la base de US\$ 50,00 o a proveedores permanentes se deberá retener los siguientes porcentajes: 1%, 2%, 8% y 10%, también aplica el 5% en intereses por créditos externos y 22% por pagos a extranjeros o al exterior.

Porcentaje de Impuesto a la Renta Vigente: De acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se establece que el porcentaje del impuesto a la renta para sociedades es del 25% además de los que siguen:



Las Micro y Pequeñas empresas y Exportadoras Habituales	22%
La empresas cuyos socios no son residentes en paraísos fiscales o régimen de menor imposición	25%
Las sociedades que tengan accionistas o socios residentes en paraísos fiscales Que tengan una participación Igual o Superior Al 50% Del Capital Social	28%

5. ASPECTOS LABORALES

SALARIO BÁSICO UNIFICADO

Art. 1.- Del Salario Básico Unificado para el año 2018.- Fijar a partir del 1 de enero de 2018 el salario básico unificado del trabajador en general, incluidos los trabajadores de la pequeña industria, trabajadores agrícolas y trabajadores de maquila; trabajadora o trabajador remunerado del hogar, operarios de artesanía y colaboradores de la microempresa en \$ 386,00 dólares de los Estados Unidos de América, mensuales.

RESOLUCION SOBRE LA CONTRATACIÓN DE LOS MANDATARIOS

El Servicio de Rentas Internas según resolución número NAC-DGECCGC14-00002 emitida en el Suplemento del Registro Oficial número 182 publicado el 12 de febrero del 2014 sobre la relación contractual de los representantes legales establece entre otras situaciones lo siguiente:

En el artículo 308 del Código de Trabajo se establece lo siguiente: “Mandatario o empleado.- Cuando una persona tenga poder general para representar y obligar a la empresa, será mandatario y no empleado, y sus relaciones con el mandante se reglarán por el derecho común”, por lo que el tratamiento que se dará a los representantes legales de una institución cooperativa es la contratación bajo la modalidad del Código Civil.

“Exclusivamente para fines tributarios, puntualmente para efectos de establecer la base imponible de impuesto a la renta, y sin perjuicio de lo dispuesto en la correspondiente normativa laboral y civil respecto de la calidad o naturaleza de la relación jurídica existente entre una empresa -se trate ésta de una persona natural o de una sociedad- y sus representantes legales - sean éstos directores, gerentes, administradores y en general personas que tengan poder para representar y obligar a la empresa o entidad- así como de mandatarios o apoderados, que ejerzan funciones permanentes en el régimen interno de una empresa, se considerarán deducibles los sueldos, salarios u honorarios a éstos pagados, siempre y cuando la empresa o sociedad haya efectuado, en dichos casos, las correspondientes aportaciones al seguro social, bajo el régimen de afiliación obligatoria o bajo el régimen de afiliación voluntaria, según corresponda.”



6. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los registros contables y por tanto la preparación de los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), sobre la base del costo histórico, modificados por la aplicación del valor razonable. Esta preparación exige el uso de ciertas estimaciones contables, así como que la administración de la compañía ejerza su juicio al aplicar las políticas contables.

NORMAS CONTABLES DE APLICACIÓN

Las Normas Internacionales de Contabilidad de aplicación en el presente ejercicio económico son las que se detallan:

NIC 1	Presentación de Estados Financieros
NIC 16	Propiedad, Planta y Equipo
NIC 19	Beneficios a Empleados
NIC 32	Instrumentos Financieros
NIC 36	Deterioro del Valor de los Activos
NIC 39	Instrumentos Financieros

EJERCICIO ECONÓMICO

El ejercicio económico de la compañía concuerda con el periodo tributario esto es que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

MONEDA DE REGISTRO Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

La moneda vigente en el país es el Dólar de los Estados Unidos de América, por tanto los registros y Estados Financieros se expresan en esta moneda que es la que rige en el entorno económico en que desarrolla la compañía sus actividades.

EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

La compañía se encuentra desarrollando sus actividades con normalidad, cumpliendo con su objeto social, por lo que se considera como una empresa en funcionamiento, acatando con todas las disposiciones legales pertinentes.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

La compañía registra como efectivo y equivalentes de efectivo los recursos disponibles en efectivo por las recaudaciones efectuadas, en tarjetas de crédito e inversiones a efectivizarse a corto plazo y los depósitos bancarios de libre disposición.



OBLIGACIONES CORRIENTES POR COBRAR

Las obligaciones por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, que se refieren a obligaciones con clientes y terceros relacionados y no relacionados. El reconocimiento inicial es a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se aplica para el cálculo de la provisión para cuentas incobrables el 1% sobre el saldo de los créditos otorgados en el año, sin que supere el 10% del total de la cartera. La compañía no calculó la provisión este año.

Cuando la política de recuperación de las obligaciones pendientes con los clientes de la compañía ha superado los plazos establecidos en la política se deberá efectuar el cálculo del deterioro de la cartera, efectuándose el registro contra la provisión por deterioro.

Las obligaciones por cobrar de este grupo corresponden a aquellas que tienen vencimientos menores a doce meses.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los bienes tangibles muebles e inmuebles empleados para su uso o producción de bienes y servicios, inicialmente son valorados al costo de adquisición más todos los costos atribuibles a los bienes, menos cualquier descuento o rebaja hasta que se encuentren en condiciones de prestar servicios a la compañía y le generen beneficios futuros, se incluirán de ser necesario los costos de desmantelamiento o retiro.

La medición posterior se la realiza al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor.

La depreciación para los registros contables bajo NIIFs se efectúan en base a los datos actualizados a valor justo, en cuanto tiene que ver con el tiempo de vida útil, el valor residual son las que siguen:

Edificios	20 años, valor residual 2%
Maquinaria y Equipo	10 años, valor residual 2%
Equipo de Oficina	10 años, valor residual 2%
Muebles y Enseres	10 años, valor residual 2%

Las vidas útiles y los valores residuales pueden cambiar debido a la variación de las circunstancias en las que se determinaron inicialmente. La administración analizando



estos cambios los revisa en forma periódica y los ajusta de manera prospectiva de ser necesario.

Las diferencias entre el valor de la depreciación calculada bajo NIIFs y la depreciación calculada bajo los porcentajes establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno se regulan en la Conciliación Tributaria.

OBLIGACIONES POR PAGAR

Las obligaciones por pagar comprenden los compromisos adquiridos por la compañía con proveedores y terceros relacionados y no relacionados, se miden inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado aplicando el método de tasa de interés efectiva.

De pactarse un costo financiero se aplicará el principio del devengado según el tiempo transcurrido desde el origen de la obligación hasta el cierre de cada periodo a una tasa de interés explícito.

Se clasifican a corto plazo las obligaciones que tienen vencimientos menores a doce meses y a largo plazo las que vencen en plazos mayores a un año.

BENEFICIOS LABORALES

Beneficios Corrientes.- Se efectúa la provisión por beneficios laborales a favor de los empleados y trabajadores que vencen a corto plazo aplicando las disposiciones legales establecidas en el Código de Trabajo como son: décimo tercero y décimo cuarto sueldo, vacaciones, etc., obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del periodo en el que se generan.

Beneficios a Largo Plazo.- Comprenden estos beneficios las provisiones para cubrir la jubilación patronal y desahucio que es calculada por la firma Actuarial Consultores Cía. Ltda., empresa debidamente calificadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para efectuar este cálculo actuarial, en aplicación de la NIC 19, los impactos se registran aumentando o disminuyendo la provisión acumulada, tomando como contrapartida los gastos.

PROVISIONES

Se reconocen provisiones cuando en la empresa se presenta obligaciones legales o implícitas presentes como consecuencia de sucesos pasados que requieren una salida de recursos que se pueden estimar con fiabilidad. Estas obligaciones surgen de regulaciones, contratos, compromisos públicos que generan ante terceros la posibilidad de pago.

IMPUESTOS DIFERIDOS

Las diferencias temporarias originadas por la variación de las cifras entre la base tributaria y NIIFs, por efecto de los ajustes conciliatorios, genera el reconocimiento de los



Impuestos Diferidos, que es el resultado de multiplicar el valor de la diferencia temporaria por el porcentaje del impuesto tributario vigente.

PATRIMONIO

Capital Social, El capital social de la compañía se mide a su valor nominal y se modifica por aumentos o disminuciones, a través de la debida resolución de sus socios o accionistas y mediante la elaboración de las correspondientes Escrituras de Aumento de Capital.

Reserva Legal, la compañía según disposiciones legales destinan por lo menos el 10% de sus utilidades netas para la Reserva Legal, hasta que la misma alcance al cincuenta por ciento del capital suscrito.

Resultados del Ejercicio y Acumulados, los resultados netos que arrojen las operaciones de la compañía en el año se registran como Resultados del Ejercicio, y aquellos que no se han distribuido permanecen registrados como Resultados Acumulados o Resultados de Ejercicios Anteriores hasta su distribución.

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIFs por Primera Vez, Los ajustes por la convergencia de NEC a NIIFs se han registrado en la cuenta Patrimonial “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera Vez”, el saldo de esta cuenta no podrá ser distribuida a los accionistas, ni aplicada para aumentos de capital, pero se empleará para compensar pérdidas acumuladas en caso de que su saldo fuese acreedor.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas que sean practicados por la entidad.

Una entidad incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir por parte de la entidad, por su cuenta propia. Una entidad excluirá de los ingresos de actividades ordinarias todos los importes recibidos por cuenta de terceras partes tales como impuestos sobre las ventas, impuestos sobre productos o servicios o impuestos sobre el valor añadido. En una relación de agencia, una entidad incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solo el importe de su comisión. Los importes recibidos por cuenta del principal no son ingresos de actividades ordinarias de la entidad.

GASTOS

Los 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 periodo más cercano en el que se reconoce, se incluirán los valores reconocidos en base a su acumulación o devengo originados por provisiones como cuentas incobrables, deterioro de cartera, deterioro de inventarios, valor neto de realización, entre otras.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La compañía mantiene como efectivo y equivalentes los valores disponibles efectivo en los fondos rotativos y en depósitos bancarios que al cerrar el año se presentan con los saldos que se siguen:

	Año 2017	Año 2018
Caja General	77,90	94,30
Banco Pichincha Cta. Cte. 2100093703	5.104,82	6.525,50
Total Efectivo y Equivalentes	5.182,72	6.619,80

NOTA 2.- CUENTAS POR COBRAR

Las obligaciones por cobrar a los clientes de la compañía que vencen a corto plazo al 31 de diciembre presentan en balances los saldos que se detallan:

	Año 2017	Año 2018
Clientes Relacionados Locales	169.580,00	10.236,00
Total Cuentas por Cobrar	169.580,00	10.236,00

El desglose de los clientes es el siguiente:

Clientes	Año 2018
Autovia SDH	2.496,00
Autopolo S.D.H	7.740,00
Suman	10.236,00

No se efectúa provisión para cuentas incobrables por el limitado monto en clientes y por ser una cartera nueva.

NOTA 3.- PAGOS ANTICIPADOS

Los pagos anticipados al Servicio de Rentas Internas por impuestos y a proveedores que vencen a corto plazo, al cierre del año se presentan como sigue:

	Año 2017	Año 2018
Pagos Anticipados	3.723,91	603,43
Crédito Tributario Renta	4.929,23	8.961,23
Activos Diferidos	0,00	135,00
Garantía por franja uso municipal	500,00	500,00
Total Pagos Anticipados	9.153,14	10.199,66



NOTA 4.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los bienes muebles que la compañía mantiene y que le generan beneficios futuros, así como los movimientos que se han dado en este ejercicio se presentan al cerrar el año en el cuadro que se detalla:

	Año 2017	Movimiento	Año 2018
Terrenos	0,00	120.994,70	120.994,70
Construcciones en curso	22.537,00	0,00	22.537,00
Edificios	391.511,60	0,00	391.511,60
Maquinaria y Equipo	1.249,98	0,00	1.249,98
Equipo de Oficina	1.490,35	0,00	1.490,35
Muebles y Enseres	8.271,61	0,00	8.271,61
(-) Depreciación Acumulada	-26.191,35	-6.704,17	-32.895,52
Total Propiedad, Planta y Equipo	398.869,19	114.290,53	513.159,72

La compañía compra tres lotes de terreno en la ciudad de Santo Domingo de los Tsachilas el 14 de septiembre del 2018 por el valor total de US\$ 230.000,00 de los cuales le corresponde el 50% y el otro 50% le corresponde a la compañía Inmopropues Inmobiliaria S. A.

NOTA 5.- PROVEEDORES

Las obligaciones que la compañía mantiene con sus proveedores al cerrar el año se presentan como sigue:

	Año 2017	Año 2018
Proveedores no Relacionados Locales	18.819,68	329,35
Total Proveedores	18.819,68	329,35

NOTA 6.- OBLIGACIONES FISCALES

Las obligaciones por impuestos corrientes pendientes de pago al Servicio de Rentas Internas que vencen a corto plazo se presentan en balances al 31 de diciembre como sigue:

	Año 2017	Año 2018
IVA por Pagar	0,00	487,98
Retenciones del IVA	0,00	12,00
Retenciones Impuesto Renta	0,00	10,00
Impuestos por Pagar	493,72	0,00
Total Obligaciones Fiscales	493,72	509,98



NOTA 7.- OBLIGACIONES PATRONALES

Los sueldos, aportes al IESS y las provisiones laborales a favor de los empleados al cerrar el año presentan los saldos que siguen:

	Año 2017	Año 2018
Sueldos por Pagar	13.639,98	15.617,66
Décimo Tercer Sueldo	1.417,19	41,66
Décimo Cuarto Sueldo	156,25	160,80
Aporte Personal	122,85	122,85
Aporte Patronal	157,95	157,95
15% Participación Trabajadores	213,36	0,00
Total Obligaciones Patronales	15.707,58	16.100,92

NOTA 8.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Las obligaciones con clientes por anticipos, a partes relacionadas y terceros se presentan al 31 de diciembre como se detalla:

	Año 2017	Año 2018
Acreeedores Varios	336,00	1.459,20
Anticipo Clientes	0,00	9.748,00
Otras Ctas. por Pagar	180,00	180,00
Total Otros Pasivos Corrientes	516,00	11.387,20

Los acreedores varios son los siguientes:

Acreeedores Varios	Valor
María Andrea Larrea	1.123,20
Cuentas por Pagar	336,00
Suman	1.459,20

Los anticipos de clientes corresponden a los que siguen:

Nombres	Valor
Clientes Autovía	1.248,00
Autopolo	1.500,00
Diego Carvajal	7.000,00
Suman	9.748,00



NOTA 9.- PASIVO NO CORRIENTE

Las obligaciones con los accionistas y las provisiones laborales que tienen vencimientos mayores a doce meses al cerrar el año presentan los saldos que siguen:

	Año 2017	Año 2018
Provisión para Jubilación	0,00	1.567,22
Provisión para Desahucio	520,83	1.094,83
Prestamos Socios	274.017,58	242.000,86
Pasivos por Impuestos Diferidos	0,00	1.859,37
Total Pasivo no Corriente	274.538,41	246.522,28

Los préstamos de socios corresponden a los que se detallan:

Accionistas	Valor
Paul Zea	228.541,95
María Andrea Larrea	13.458,91
Suman	242.000,86

NOTA 10.- PATRIMONIO

El patrimonio de la compañía al cierre del año se presenta como sigue:

	Año 2017	Año 2018
Capital Social	250.800,00	250.800,00
Resultados Acumulados	21.116,37	21.909,66
Resultados del Ejercicio	793,29	-7.344,21
Total de Patrimonio	272.709,66	265.365,45

NOTA 11.- RESULTADO INTEGRAL

La distribución del resultado según Conciliación Tributaria que se aplicará previa decisión de la Junta General sería la que se detalla:

Resultado del Ejercicio	-7.344,21
Impuesto a la Renta	0,00
Resultado Integral Neto	-7.344,21

La compañía no tuvo anticipo del impuesto a la renta del año 2017 por lo que no tiene impuesto que regule el resultado del ejercicio



NOTA 12.- INGRESOS

Los ingresos operacionales y otros ingresos que ha tenido la compañía durante el ejercicio económico son los que se detallan:

	Año 2017	Año 2018
Ventas IVA 12%	50.400,00	50.400,00
Ingresos no Operacionales	0,00	1.375,45
Total Ingresos	50.400,00	51.775,45

NOTA 13.- EGRESOS

Los gastos operacionales y no operacionales del ejercicio económico se presentan como sigue:

	Año 2017	Año 2018
Gastos Administ. y de Ventas	48.941,06	55.175,99
Gastos Financieros	0,00	53,32
Egresos no Operacionales	36,56	3.890,35
Total Egresos	48.977,62	59.119,66

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Entre el 31 de diciembre del 2018 hasta el cierre de nuestra auditoría no se han observado situaciones o movimientos que afecten significativamente la situación financiera y a los resultados de la compañía que en nuestra opinión deban ser revelados.