



INMOPLANOS S.A.

**Informe de auditoría a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2017**



INMOPLANOS S.A.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	3 - 5
ESTADOS FINANCIEROS:	
Estados de Situación Financiera	6
Estados de resultados integral	7
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	8
Estados de flujos de caja	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 18

Abreviaturas

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



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de:
INMOPLANOS S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Empresa **INMOPLANOS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2017, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOPLANOS S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAS. 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 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.

3. Otros Informes

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

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

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

4. Responsabilidades de la dirección en relación con los estados financieros

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

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

Los responsables de la administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

6. Informe de cumplimiento tributario ICT

En observancia con la Administración tributaria los Auditores Externos presentarán un Informe de Cumplimiento Tributario por parte de **INMOPLANOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, este informe requerido por disposiciones legales se emitirá por separado.

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

En observancia con la disposición emitida por la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE la compañía **INMOPLANOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, está obligada a presentar el informe requerido por la UAFE, este informe se emitirá por separado.

Auditory & Accounts S.A.

Auditory & Accounts S.A.
SC-RNAE-0677
Quito - Ecuador
Abril 23, 2018

Lcdo. Juan Ruente V. CPA
Socio
Registro N.º 20193

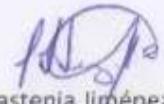
Ing. Eduardo Velos
Gerente de Auditoría

INMOPLANOS S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en dólares americanos)

	Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo		41.612	117.060
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	642.534	335.154
Impuestos corrientes y otros pagos anticipados		32.565	35.082
Suma el activo corriente		<u>716.712</u>	<u>488.296</u>
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	5	<u>5.417.916</u>	<u>5.467.949</u>
Suma el activo no corriente		<u>5.417.916</u>	<u>5.467.949</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>6.134.628</u>	<u>5.956.245</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Proveedores	6	24.218	23.018
Cuentas por pagar relacionadas	7	298.984	320.484
Impuestos corrientes por pagar y beneficios de empleados	8	62.230	52.773
Otros pasivos corrientes		0	38.147
Suma el pasivo corriente		<u>385.431</u>	<u>434.422</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos de accionistas	9	<u>972.322</u>	<u>934.213</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>1.357.753</u>	<u>1.368.635</u>
Patrimonio			
Capital social	10	2.552.732	2.552.732
Otros resultados integrales	11	1.781.265	1.789.064
Resultados acumulados		233.317	120.845
Resultado del ejercicio		209.561	124.969
Total del Patrimonio		<u>4.776.875</u>	<u>4.587.610</u>
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		<u>6.134.628</u>	<u>5.956.245</u>



Juan F. Dalmau P.
GERENTE GENERAL



Lastenia Jiménez
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOPLANOS S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en dólares americanos)

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
INGRESOS		
Arriendo de terrenos	<u>307.557</u>	<u>208.802</u>
	<u>307.557</u>	<u>208.802</u>
GASTOS DE OPERACIÓN		
Servicios contratados	<u>64.144</u>	<u>17.349</u>
Impuestos y Otros	<u>78.126</u>	<u>91.111</u>
	<u>-142.270</u>	<u>-108.460</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) EN OPERACIÓN	<u>165.287</u>	<u>100.342</u>
OTROS INGRESOS		
Utilidad en venta de activos fijos	<u>84.368</u>	<u>36.603</u>
Intereses ganados	<u>0</u>	<u>5.275</u>
	<u>84.368</u>	<u>41.878</u>
OTROS EGRESOS	<u>-1.028</u>	<u>-6.733</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A RENTA	<u>248.627</u>	<u>135.487</u>
Gasto impuesto a la renta	<u>-59.363</u>	<u>-37.099</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>189.265</u>	<u>98.388</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	<u>20.296</u>	<u>26.581</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>209.561</u>	<u>124.969</u>



Juan F. Dalmau P.
GERENTE GENERAL



Lastenia Jiménez
CONTADORA GENERAL

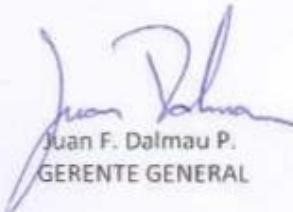
INMOPLANOS S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Capital</u>	<u>Reserva</u>	<u>Superávit</u>	<u>Resultado</u>	<u>Total</u>
	<u>Social</u>	<u>Legal</u>	<u>Reavalúo</u> activos fijos	<u>Resultados</u> Acumulados	<u>del</u> <u>ejercicio</u>
Diciembre 31, 2015	2.552.732	0	1.792.159	-90.530	234.860
Transferencia				234.860	234.860
Apropiación de reserva legal		23.486		-23.486	0
Venta de terrenos			-26.580		-26.580
Resultado del ejercicio				124.970	124.970
Diciembre 31, 2016	2.552.732	23.486	1.765.579	120.844	124.970
Transferencia				124.970	-124.970
Apropiación de reserva legal		12.497		-12.497	0
Venta de terrenos			-20.296		-20.296
Resultado del ejercicio				209.561	209.561
Diciembre 31, 2017	2.552.732	35.983	1.745.283	233.317	209.561
					4.776.875



Juan F. Dalmau P.

GERENTE GENERAL



Lastenia Jiménez

CONTADORA GENERAL

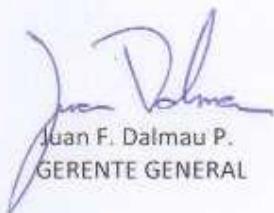
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOPLANOS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en dólares americanos)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cuentas por cobrar y otros activos	135.435	75.095
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-176.443	-210.821
Intereses pagados	0	-171
Intereses recibidos	0	5.275
Impuesto a la renta	-37.099	-46.543
Efectivo neto proveniente (utilizado) de actividades de operación	-78.107	-177.165
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Propiedad, planta y equipo - neto	2.659	-497.246
Inversiones temporales	0	440.000
Efectivo neto proveniente (utilizado) de actividades de inversión	2.659	-57.246
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Cuentas por pagar accionistas	0	342.999
Efectivo neto proveniente (utilizado) de actividades de financiamiento	0	342.999
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-75.448	108.588
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	117.060	8.472
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	41.612	117.060



Juan F. Dalmau P.
GERENTE GENERAL



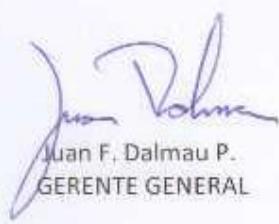
Lastenia Jiménez
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOPLANOS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en dólares americanos)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	268.924	124.369
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Utilidad en venta de activos fijos	0	-63.184
Impuesto a la renta	0	37.099
Otros ajustes distintos al efectivo	-104.665	0
Cambios en activos y pasivos operativos		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar	-175.639	35.293
(Aumento) disminución de otras cuentas por pagar	-70.244	-66.353
(Aumento) disminución de cuentas por pagar comerciales	0	-22.716
(Aumento) disminución de impuesto a la renta	0	-46.543
(Aumento) disminución de anticipos de clientes	0	-170.000
(Aumento) disminución de otras cuentas por cobrar y pagos anticipados	3.517	-6.730
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-78.107</u>	<u>-177.165</u>



Juan F. Dalmau P.
GERENTE GENERAL



Lastenia Jiménez
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOPLANOS S.A.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares americanos)

1. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2012 como año de implementación de las NIIF.

Los estados financieros de **INMOPLANOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2017 y 2016, fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

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 entidad, 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.

2. INFORMACION GENERAL

INMOPLANOS S.A., es una sociedad anónima constituida legalmente en febrero 25 de 2010 de conformidad con la Ley de Compañías y de acuerdo a regulaciones vigentes. La Compañía tiene como objeto social el negocio inmobiliario en general incluyendo el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios e inmuebles. El domicilio legal de la Compañía es en la ciudad de Quito.

3. BASES DE PRESENTACION Y POLITICAS CONTABLES

Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Además, se han considerado las disposiciones específicas de aplicación de NIIF establecidas por la Superintendencia de Compañías. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda funcional, es decir, Dólares Americanos (\$).

Nuevos Pronunciamientos Contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Contenido	Fecha de Aplicación	Fecha de modificación
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	jul-09	may-15
Sección 1	Presentación de Estados Financieros	jul-09	may-15
Sección 4	Estado de Flujo de Efectivo	jul-09	may-15
Sección 5	Estado de Resultado Integral	jul-09	may-15
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	jul-09	may-15
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	jul-09	may-15
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	jul-09	may-15
Sección 9	Estados Financieros Consolidados y Separados	jul-09	may-15
Sección 10	Políticas, Estimaciones y Errores Contables	jul-09	may-15
Sección 11 y 12	Instrumentos Financieros Riesgos y Otros Temas relacionados con los instrumentos financieros	jul-09	may-15
Sección 13	Inventarios	jul-09	may-15
Sección 14	Inversiones en Asociadas	jul-09	may-15
Sección 15	Inversiones en Negocios Conjuntos	jul-09	may-15
Sección 16	Propiedades de inversión	jul-09	may-15
Sección 17	Propiedades, Plantas y Equipo	jul-09	may-15
Sección 18	Activos Intangibles Disponibles de a Precio	jul-09	may-15
Sección 19	Combinaciones de Negocios y Alianzas	jul-09	may-15
Sección 20	Arrendamientos	jul-09	may-15
Sección 21	Provisiones y Contingencias	jul-09	may-15
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	jul-09	may-15
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	jul-09	may-15
Sección 24	Subvenciones del Gobierno	jul-09	may-15
Sección 25	Costos por Préstamos	jul-09	may-15
Sección 26	Pagos basados en Acciones	jul-09	may-15
Sección 27	Declaración del Valor de los Activos	jul-09	may-15
Sección 28	Beneficios a los Empleados	jul-09	may-15
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	jul-09	may-15
Sección 30	Comercio de moneda extranjera	jul-09	may-15
Sección 31	Hiperinflación	jul-09	may-15
Sección 32	Hechos Courtados después de periodo sobre el que se Informa	jul-09	may-15
Sección 33	Información a Revisar sobre Partes Relacionadas	jul-09	may-15
Sección 34	Actividades Expositivas	jul-09	may-15
Sección 35	Transición a la NIIF para los PRMES	jul-09	may-15

La administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y efectivo en caja pendiente de depositar y los fondos asignados como caja chica, 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.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. La compañía ha efectuado la revaluación de sus bienes inmuebles registrando el correspondiente ajuste en base al avalúo comercial indicado en la carta de pago del impuesto predial.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar las compras de materia prima y materiales que se realizan efectuando un análisis por proveedor, en cuanto a la diversidad de precio, plazo y calidad.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Impuestos corrientes

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 periodo económico por parte del Servicio de Rentas Internas SRI.

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

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente, la tasa al 31 de diciembre de 2017 fue del 12% tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente por 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, cuyo pago es mensual, los porcentajes de retención en la fuente y del IVA son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Utilidad neta por acción

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

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. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes terrenos	454.000	322.259
Cuentas clientes y compañías no relacionadas	175.639	0
Anticipos a honorarios	7.660	7.660
Anticipo a proveedores	4.395	4.395
Otros por cobrar	841	840
Total	642.534	335.154

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía están constituidos por 82 lotes de terrenos con un área total de 37.504,71. m², los mismos que se encuentran ubicados en el Sector Ponciano Bajo Urbanización Mar y Sol. Estos lotes de terreno han sido ajustados de acuerdo con la carta de pago del impuesto predial. El movimiento de esta cuenta durante el año 2017 y 2016 es como sigue:

	(US\$ dólares)
Diciembre 31, 2015	4.546.053
Registro compra terreno en Tumbaco	1.000.000
Registro costo de venta de dos lotes de terreno	<u>(78.105)</u>
Diciembre 31, 2016	5.467.948
Registro costo de venta de un lote de terreno	(29.736)
Registro revalorización terreno	<u>(20.296)</u>
Diciembre 31, 2017	<u>5.417.916</u>

6. PROVEEDORES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos recibidos de clientes	5.292	5.292
Garantías clientes	<u>18.926</u>	<u>17.726</u>
Total	<u>24.218</u>	<u>23.018</u>

7. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Plásticos Dalmau S.A.	298.602	298.602
Inmoinventos S.A.	<u>382</u>	<u>21.882</u>
Total	<u>298.984</u>	<u>320.484</u>

8. IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta del ejercicio	59.363	37.099
Retenciones en la fuente	227	23
IVA por pagar	1.746	15.617
Retenciones en la fuente IVA	894	34
Total	62.230	52.773

9. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Familia Dalmau Pinto	311.560	311.560
Familia Dalmau Vorberck	233.460	233.460
Familia Dalmau Chiriboga	311.373	311.373
Préstamos Socios	36.492	36.492
Sra. Vorberck Kigman María Sol	77.820	77.820
Juan Fernando Dalmau	1.616	1.616
Mónica Fernández	0	38
Total	972.322	972.359

10. CAPITAL SOCIAL:

El capital social de INMOPLANOS S.A., al 31 de diciembre del 2017 y 2016 fue de US\$ 2.552.732 divididos en Dos Millones Quinientos Cincuenta y Dos Mil Setecientos Treinta y Dos acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de un dólar cada una, numeradas de la cero cero uno a la Dos Millones Quinientos Cincuenta y Dos Mil Setecientos Treinta y Dos, el detalle de los accionistas con su porcentaje de participación se muestra a continuación:

Accionista	Capital Pagado (USD)	Participación %	Número de Acciones
Dalmau Chiriboga Felipe Cayetano	212.728,00	8,33%	212.728,00
Dalmau Chiriboga Francisco Benjamin	212.728,00	8,33%	212.728,00
Dalmau Chiriboga Martín Javier	212.728,00	8,33%	212.728,00
Dalmau Chiriboga Sebastián Andrés	212.728,00	8,33%	212.728,00
Dalmau Pinto Alejandro José	212.728,00	8,33%	212.728,00
Dalmau Pinto Juan Fernando	212.728,00	8,33%	212.728,00
Dalmau Pinto María Lorena	212.728,00	8,33%	212.728,00
Vorbeck Kigman Eliana Mariasol	212.727,00	8,33%	212.727,00
Dalmau Vorbeck Cristina Eliana	212.727,00	8,33%	212.727,00
Dalmau Vorbeck José Antonio	212.727,00	8,33%	212.727,00
Dalmau Vorbeck María Pía	212.727,00	8,33%	212.727,00
Pinto Davila Rosa Mariana de Jesús	212.728,00	8,33%	212.728,00
TOTAL	2.552.732,00	100,00%	2.552.732,00

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

11. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

El saldo de esta cuenta acumula las revaluaciones de los activos fijos, en base a la carta de pago del impuesto predial y en apego a la resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G. 11.015 del 30 de diciembre del 2012. El detalle de estos ajustes es como sigue:

		<u>Reserva por</u> <u>Revaluación de</u> <u>Propiedad, planta</u> <u>y equipo</u>
Propiedad planta y equipo		
Diciembre 31, 2015		1.792.159
Venta de terrenos		-3.095
Diciembre 31, 2016		<u>1.789.064</u>
Venta de terrenos		-7.799
Diciembre 31, 2017		<u>1.781.265</u>

12. 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 2017 y 2016, 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.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 23 de abril del 2018; 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.

14. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Los estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

15. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, del 29 de diciembre de 2017, se promulgo la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuya aplicación será a partir del año fiscal 2018, a la fecha de emisión del informe de los auditores externos se encuentra pendiente la emisión del reglamento para su aplicación de la antes mencionada Ley.
