

INFORME DE AUDITORIA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:

**COMPAÑÍA:
INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.**

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:

2018

**ING. CARLOS SAN LUCAS CORONEL
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
SC – RNAE No. 1189**

CONTENIDO:

➤ **INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE.**

➤ **ESTADOS FINANCIEROS:**

- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Resultado Integral.
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio.
- ✓ Estado de Flujo de Efectivo.

➤ **INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

➤ **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Páginas:

1. Identificación y objeto de la compañía _____ 13
2. Bases para la elaboración de estados financieros y principales políticas contables aplicadas. _____ 13-17

➤ **INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

3. Efectivo y equivalentes al efectivo _____ 18
4. Cuentas y Documentos por cobrar _____ 18
5. Activos por impuestos corrientes _____ 18
6. Otros activos corrientes _____ 19
7. Activos no corrientes _____ 19-20
8. Cuentas y documentos por pagar _____ 21
9. Otras Obligaciones corrientes _____ 21
10. Patrimonio _____ 22
11. Ingresos _____ 22
12. Costos y Gastos _____ 23
13. Conciliación Tributaria _____ 24
14. Informe tributario _____ 24
15. Eventos Posteriores _____ 25

16. Compromiso	25
17. Materialidad	25
18. Aprobación de los estados financieros	25

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.

1. Opinión:

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.**, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros. Los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.**, al 31 de Diciembre de 2017, no fueron auditados por no ser requerido por el ente de control.

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.**, Al 31 de diciembre de 2018, así como el Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. Fundamento de la Opinión:

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (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 **INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.**, 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.

3. Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros:

La Administración de la compañía **INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

4. Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Dentro del cumplimiento de nuestro trabajo y de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional, tomando en consideración la aplicación del escepticismo profesional que debe cumplir el Auditor.

Obtenemos información sobre el control interno importante para cumplir con el encargo de auditoría, con el fin de aplicar procedimientos de auditoría adecuados a la situación presentada y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

Evaluamos la aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables reveladas en los Estados financieros presentados por la administración.

Evaluamos en base a la evidencia de auditoria obtenida sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, situación que debemos revelar en nuestro informe de Auditoria.

Informamos a la administración de la compañía los hallazgos significativos así como cualquier deficiencia importante del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoria.


5. Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, el Art. 279 de su Reglamento de Aplicación y el Art.5 de la Resolución NAC-DGERCGC15-3218 de 24 de Diciembre de 2015, correspondientes a la compañía **INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.**, Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, es emitido por separado.

Manta - Manabí - Ecuador, 15 de Mayo del 2019



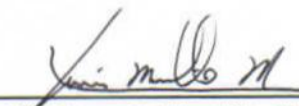
ING CARLOS SAN LUCAS C
AUDITOR EXTERNO
RUC: 0912728219001

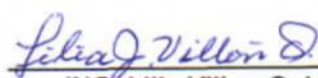


No. de Registro de la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE No.1189

INMOBILIARIA XAGOMAR S.A
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América -us\$)

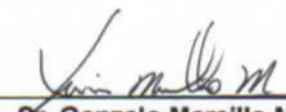
		VALOR US\$ 31/12/2018	VALOR US\$ 31/12/2017
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	<u>Notas</u>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	5,898	1,809
Cuentas y documentos por cobrar	4	8,954	1,994
Activos por impuestos corrientes	5	1,153	633
Otro Activos Corrientes	6	10,000	10,000
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		26,005	14,436
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>			
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u>	7		
Vehículos, Equipos de Transporte		59,333	59,333
(-) Depreciación acumulada		(39,615)	(27,748)
Propiedades de Inversión		-	-
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		19,718	31,585
TOTAL DE ACTIVO		45,723	46,021

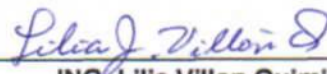

 Sr. Gonzalo Marcillo Morla
 GERENTE GENERAL


 ING. Lilia Villon Quimi
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA XAGOMAR S.A
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América -us\$)

<u>PASIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>VALOR US\$</u> <u>31/12/2018</u>	<u>VALOR US\$</u> <u>31/12/2017</u>
<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar	8	32,372	37,006
Otras Obligaciones Corrientes	9	3,637	1,111
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		36,009	38,117
 <u>PATRIMONIO</u>	10		
Capital Social		800	800
Reserva Legal		800	
Reserva Facultativas		9,811	
Ganancias Acumuladas		-	9,811
Pérdidas Acumuladas		(2,707)	(697)
TOTAL, DE PATRIMONIO		8,704	9,914
 RESULTADO EJERCICIO		1,010	(2,010)
 TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		45,723	46,021

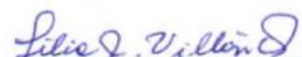

 Sr. Gonzalo Marcillo Morla
 GERENTE GENERAL


 ING. Lilia Villon Quimi
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA XAGOMAR S.A
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América -us\$)

	NOTAS	VALOR US\$ 31/12/2018	VALOR US\$ 31/12/2017
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas netas	11	33,352	19,414
Otros Ingresos	11	247,511	38,649
(-) Costo de ventas		-	-
GANANCIA BRUTA		280,863	58,063
(-) GASTOS OPERACIONALES:	12		
Costo de Ventas		(265,253)	(47,649)
Gastos y Costos de Obra		-	-
Financieros		(649)	-
Administrativos		(13,424)	(12,424)
Gastos por Impuesto y Participación		-	-
GASTOS EN OPERACIÓN		(279,326)	(60,073)
GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		1,537	(2,010)
(-) 15% participación de trabajadores	13	(231)	-
GANANCIAS DESPUES DE PART.		1,306	(2,010)
(+) Gastos no deducibles (informativo)		-	-
SALDO GANANCIA GRAVABLE		1,306	(2,010)
(-) 25% impuesto a la renta		296	-
GANANCIA ANTES DE RESERVAS LEGAL		-	-
(-) Retenciones fuente realizadas en el ejercicio fiscal		(520)	(287)
(-) Crédito tributario de años anteriores		(633)	(346)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO		(857)	(633)


Sr. Gonzalo Marcillo Marlo
GERENTE GENERAL


ING. Lilia Villon Quimi
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

DESCRIPCION	CAPITAL SOCIAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA LEGAL	Ganancias o Peridas		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
				Ganancias Acumulada	Peridas Acumulada	GANANCIA NETA DEL PERIODO	PERIDA DEL EJERCICIO	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	800	-	-	9,811	-	-	(697)	9,914
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMED. ANTERIOR	-	-	-	-	-	-	697	-
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	-	-	-	-	-	-	-
AJUSTE VARIOS	-	-	-	-	-	-	-	-
APROBACION PARA RESERVAS	-	-	-	-	-	-	-	-
APROPIACION RESERVAS LEGALES DEL AÑO 2016	-	-	-	-	-	-	-	-
GANANCIAS (PERIDAS) NETA DEL PERIODO	-	-	-	-	(697)	-	(2,010)	(2,707)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	800	-	-	9,811	(697)	-	(2,010)	7,904
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	800	-	-	9,811	(697)	-	(2,010)	7,904
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMED. ANTERIOR	-	-	-	-	(2,010)	-	2,010	-
AJUSTES DE AÑOS ANTERIORES	-	-	800	-	-	-	-	800
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	-	-	-	-	-	-	-
TRANSFERENCIA DE RESULTADO DE OTRAS CUENTAS	-	-	-	-	-	-	-	-
RECLASIFICACION CUENTAS PATRIMONIAL	-	-	-	-	-	-	-	-
APROBACION PARA RESERVAS	-	-	-	-	-	-	-	-
APROPIACION PARA RESERVAS LEGALES DEL AÑO 2017	-	-	-	-	-	-	-	-
GANANCIAS (PERIDAS) NETA DEL PERIODO	-	9,811	-	-	-	1,537	-	1,537
RECLASIFICACION	-	-	-	(9,811)	-	-	-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	800	9,811	800	-	(2,707)	1,537	-	10,241


Sr. Gonzalo Marcillo Morla
GERENTE GENERAL

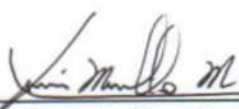

ING. Elia Villon Quimi
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA XAGOMAR S.A
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América -us\$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	VALORES US \$	VALORES US \$
	31/12/2018	31/12/2017
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO EQUIVALENTE AL EFECTIVO, ANTES DE LEJERCICIO DE CAMBIO	4,089	(111)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	4,089	(111)
Clases de cobros por actividades de operación	273,254	59,230
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	273,903	59,825
(+)Otroa cobros por actividades de operación	(649)	(595)
Clases de pagos por actividades de operación	(269,165)	(59,341)
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(13,424)	(11,828)
(-) Pagos y a cuentas por empleados	(253,386)	(44,840)
(-)Otros pagos por actividades de operación	(2,355)	-
(-) Intereses pagados	-	(1,810)
(-) Intereses recibidos	-	-
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
(-)Impuesto a la ganancia pagados	-	(863)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-
(-) Adquisición de propiedades, planta y equipo	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-	-
(+) Aporte en efectivo por aumento de capital	-	-
(+)Financiamiento por título y valores	-	-
(+) Pago por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	-	-
(+)Financiamiento por préstamo a largo plazo	-	-
(-) Pagos por prestamos	-	-
(-)Pago de pasivos por arrendamientos financieros	-	-
(+)Importes procedentes de subvenciones dl gobierno	-	-
(+)Dividendos pagados	-	-
(+)Intereses pagados	-	-
(+)Otras entradas (salida)de efectivo	-	-
EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo equivalentes al efectivo	-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	4,089	(11,095)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	1,809	1,920
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	5,898	(9.175)
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	1,537	(2,010)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	11,339	2,840
(+/-) Ajustes por gasto de depreciación y amortización	11,867	2,840
(+/-) Ajustes por gasto de deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	-	-
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a renta	(297)	-
(+/-) Ajustes por gasto por participación trabajadores	(231)	-
(+/-) Otros ajustes por partidas distintas el efectivo	-	-
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(8,787)	(941)

INMOBILIARIA XAGOMAR S.A
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América -us\$)

(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(6,960)	1,761
(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(2,355)	(1,810)
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-	-
(+/-) (Incremento) disminución en otros activos	-	-
(+/-) Incremento (disminución) en inventario	-	-
(+/-) Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-	-
(+/-) Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-	-
(+/-) Incremento (disminución) en beneficio empleados	528	(892)
(+/-) Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-	-
(+/-) Incremento (disminución) en otros pasivos	-	-
FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>4,089</u>	<u>(111)</u>



Sr. Gonzalo Marcillo Morla
GERENTE GENERAL



ING. Lilia Villon Quimi
CONTADORA GENERAL

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La compañía **INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.**, fue constituida en la ciudad de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante escritura de constitución ante la Notaría Pública Novena del cantón Guayaquil el 9 de julio del 1991 con el nombre de **INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.**, y registrada en el Registro Propiedad y Mercantil del Cantón Guayaquil el 15 de abril de 1992. Cuenta con expediente societario No. 67245 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración Tributaria Ecuatoriana le asignó el Registro Único de Contribuyente (RUC) No 0991239936001.

El representante legal de la compañía **Sr. MARCILLO MORLA GONZALO XAVIER**, con un período de duración de 5 años, contados a partir del 22 de junio de 2015, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil de cantón Guayaquil.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en la ciudad de Guayaquil calle J. de Antepara, número 1,111, intersección Vélez, en el edificio Antepara, diagonal al Colegio Rita Legumberry. Su registro único de contribuyentes (RUC) es 0991239936001.

Las actividades económicas principal de la compañía **INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.**, sus operaciones consisten compra y venta de Permuta de fraccionamiento de lotes de administración en general de bienes inmuebles.

2. BASE DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

- a. **Preparación de los estados financieros.** -Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto sus propiedades y equipos, que han sido medidos a su valor razonable.

Las cifras presentadas por la Compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

El sistema contable actual que posee la compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de

Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.

- b. **Declaración de cumplimiento.-** La Administración de la **INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.**, declara que las Normas Internacionales de Información Financiera han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.
- c. **Moneda funcional y de presentación.-** Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que la acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera, La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Marco de Administración de Riesgo

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros: Riesgo de Crédito, Riesgo de Liquidez, y el Riesgo de capital.

a. Riesgo Crediticio

El Riesgo Crediticio es el riesgo que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con el instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera, la compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas. El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición del crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de **INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.**, son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales relacionados que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

b. Riesgo de Liquidez

El Riesgo de liquidez de **INMOBILIARIA XAGOMAR S.A.**, es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes en efectivo y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

4 Resumen de principales políticas contables.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- El efectivo y equivalentes de efectivo, registrará los saldos del efectiva disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su

valor.

Cientes, proveedores y otras cuentas por cobrar y por pagar.- Las cuentas por cobrar y por pagar constituyen activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, y se originan por ventas que se realizan en condiciones normales de crédito y no generan intereses.

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Propiedad Planta y Equipo. - Las partidas son valorizadas a la costa menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades, planta y equipos se reconocen como activo, si es posible que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costa puede ser determinada de una manera fiable.

Las propiedades, planta y equipos se presentan principalmente a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los resultados del ejercicio.

En las importaciones o adquisiciones locales de bienes que pasa a formar parte de propiedades, planta y equipos del adquirente o utilización de servicios, cuando éste produce bienes o presta servicios exclusivamente gravados con tasa 0%, el IVA pagado, por el que no se tiene derecho a crédito tributario, pasa a formar parte del costo de los activos.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable, que se deriven de ellos beneficios económicos para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de una rutina son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando partes de las propiedades, planta y equipos, poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Depreciaciones. - La depreciación de propiedad, planta y equipo, se calculan sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, menos su valor residual. La depreciación reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la compañía. Las vidas útiles estimadas para los periodos, actuales y comparativos son las

siguientes:

Inmuebles y similares	20 años
Instalaciones y maquinarias	10 años
Equipos y muebles	10 años
Vehículos y equipos de transporte	5 años
Equipo de cómputo y software	3 años

Beneficios a empleados. – Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de las leyes laborales ecuatorianas vigentes a la fecha emisión del presente informe) y son contabilizadas como gastos a medida que el trabajo relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a la décimo tercera remuneración, décimo cuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones, si también, la compañía debe reconocer el 15% de utilidad anual del ejercicio, por concepto de participación laboral en las utilidades, y se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

Provisiones y contingencias. – Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera. Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros.

Ventas. – Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el caso de las actividades ordinarias, son reconocidas al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adecuada, de los costos asociados por la posible devolución de los bienes negociados.

Costos y Gastos. – Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrantes en aquellos

casos en que se incurre en un pasivo.

Impuesto a la Renta. - El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores, el impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (reconocidas como diferencias temporales).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo, que, sobre la base de la ganancia fiscal actual a estimada, es probable que se recuperar.

El importe en valores neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación hacia las ganancias fiscales futuras, Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo, el impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicas a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuesto diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuya aprobación esté, prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

IMPUESTO A LA RENTA	
Pequeñas Empresa	22%
Grandes Empresa	25%
Con Participación en Ejercicios fiscales	28%

INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La cuenta efectivo y equivalentes al efectivo al 31 diciembre del 2018 y 2017 presentan los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$ 31/12/2018	VALORES US\$ 31/12/2017
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		
Caja Chica	50	
Banco	5,848	1,809
TOTALES	5,898	1,809

Al 31 de diciembre de 2018 representa los siguientes valores:

- En caja chica por US\$ 50.
- Se representan depósitos en el Banco Bolivariano cuenta corriente N° 5136678 por US\$ 31 y Banco Bolivariano cuenta corriente N° 5308354 por US\$ 5,817.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

Al 31 de diciembre 2018 y 2017 el valor de cuentas y documentos por cobrar es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$ 31/12/2018	VALORES US\$ 31/12/2018
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES ,		
Cuentas y Dct. por cobrar no relacionadas	-	1,994
Otras Cts. y Dct. por Cobrar no relacionadas	8,954	-
TOTALES	8,954	1,994

Esta cuenta está conformada por valores por cobrar no relacionadas a la Sra. Rosa Almeida con el giro del negocio por US\$ 8,954.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Corresponden a todos los tipos de crédito tributario contemplados en la normativa tributaria vigente que la compañía recuperara en el corto plazo.

El resumen de activos por impuestos corrientes se conforma de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$ 31/12/2018	VALORES US\$ 31/12/2017
Activos Por Impuestos Corrientes		
Crédito Tributario a favor de Impuesto a la Renta.	1,153	633
TOTAL	1,153	633

El valor corresponde a crédito tributario Impuesto a la Renta por US\$ 713 y Retención en la fuente por US\$ 440.

6. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.

Al 31 de diciembre 2018 y 2017 el valor de cuentas y documentos por cobrar es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$ 31/12/2018	VALORES US\$ 31/12/2017
Fideicomiso.	10,000	10,000
TOTAL	10,000	10,000

Comprende a valores por fideicomiso mercantil irrevocable denominado "Fideicomiso GM Hotel valores de titulación de participación "VTP – GM Hotel por US\$ 10,000.

7. ACTIVOS NO CORRIENTES.

Durante el año 2018, el movimiento de propiedades, planta-equipos y propiedades de inversión es el siguiente:

(Ver cuadro de movimiento de propiedades, planta y equipo).

INMOBILIARIA XAGOMAR S.A
 NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América- US-\$)

INMOBILIARIA XAGOMAR S.A MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)					
DESCRIPCION	VALORES US\$	ADICIONES	VENTAS	VALORES US\$	% DEPRECIACION
	31/12/2017			31/12/2018	
COSTO					
DEPRECIABLES					
Muebles y enseres	-	-	-	-	10%
Maquinarias equipos	-	-	-	-	20%
Equipos de computación y software	-	-	-	-	10%
Vehículo y transporte	59,333	(11,867)	-	59,333	10%
Repuestos y Herramientas	-	-	-	-	10%
SUBTOTAL	59,333	(11,867)		59,333	
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	(27,748)			(39,615)	
PROPIEDADES DE INVERSION (EDIFICIO)					
TOTAL, PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	31,585	(11,867)		19,718	

PASIVOS CORRIENTES

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

El saldo contable al 31 de diciembre del 2018 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$ 31/12/2018	VALORES US \$ 31/12/2017
Cuentas y Dcts. por pagar Proveedores locales		
Proveedores Locales No Relacionadas	23,059	2,827
Otras Ctas. Y Dcts. Locales No Relacionadas	9,313	34,179
TOTALES	32,372	37,006

Representa valores que representan por concepto de obligaciones por cancelar de años anteriores y del período a proveedores locales relacionados, no relacionados y otras cuentas los siguientes:

- Corresponde valores a proveedores por obras por US\$ 23,059.
- Otras cuentas y documentos por pagar a préstamos otorgados de años anteriores a Calfur S.A por US\$ 996 y Lordin S.A por US\$ 8,317.

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Al 31 de diciembre 31 del 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US \$ 31/12/2018	VALORES US \$ 31/12/2017
Otras Obligaciones Corrientes		
Con la Administración Tributaria	296	-
Con el IESS	2,757	86
Por Beneficios de Ley a Empleados	584	1,025
TOTALES	3,637	1,111

- Comprende valores de retenciones de impuesto a la renta por US\$ 296.
- Comprende valores a liquidar con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por US\$ 2,757.
- Presenta valores por con concepto de Remuneraciones por pagar por US\$ 584.

10. PATRIMONIO.

Al 31 de diciembre de 2018 detalle es el siguiente:

	VALOR US\$ 31/12/ 2018	VALOR US\$ 31/12/2017
Capital social	800	800
Reserva Legal	800	
Reserva Facultativa	9,811	
Aporte de socios o Accionistas para futuras Capitalización	-	-
Superávit por revaluación de propiedades	-	-
Ganancias Acumuladas	-	9,811
Perdidas Acumulados	(2,707)	(697)
TOTAL	8,704	9,914
Resultado del Ejercicio	1,010	2,010

- a) **Capital Social** al 31 de diciembre del 2018 es de US\$ 800.00; dividida en OCHOCIENTA ACCIONES ordinarias y nominativas de un dólar cada una. Cada acción dará un voto en las deliberaciones de la Junta General de accionistas. A la fecha del presente informe el Capital pagado es US\$ 800.00.
- b) **Reserva Legal** al 31 de diciembre del 2018 es de US\$ 800, compre ajustes de años anteriores, solicitados por el auditor.
- c) **Reserva Facultativa** al 31 de diciembre, el valor registrado en esta cuenta es de US\$ 9,811.
- d) **Pérdidas Acumuladas.** Estos valores correspondientes a las utilidades que no se han distribuido al cierre del ejercicio, la junta de socios decidió absorber las pérdidas de periodo anteriores al 31 de diciembre del 2018, el valor registrado en esta cuenta es US\$ 2,707.
- e) **Resultado del Ejercicio Actual.** El resultado final al 31 de diciembre de 2018 fue US\$ 1,537.

11. INGRESOS.

Las ventas netas de la compañía al 31 de diciembre de 2018 comprenden lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$ 31/12/2018	VALORES US\$ 31/12/2017
Ingresos por Actividades Ordinarias	33,352	19,414
Otros Ingresos	246,813	38,649
Por Dividendos	698	-
TOTAL	280,863	58,063

INMOBILIARIA XAGOMAR S.A
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América- US-\$)

Corresponden a ingresos por valores correspondientes los siguientes: por arriendo por US\$ 2,976; Asesoría técnica por US\$ 30,376; otros ingresos por US\$ 246,813 y Por dividendos por US\$ 698.

12. COSTO Y GASTOS.

A continuación, se detallan los costos originados por las actividades operacionales de la compañía y presentados en el Estado de Resultado Integral al 31 de diciembre de 2017 y 2018.

	Valor US\$ A Diciembre 31 de 2018	Valor US\$ A Diciembre 31 de 2017
COSTO DE VENTA	265,253	47,649
Sueldos y Salarios	194,109	34,866
Beneficios Sociales y Obras remuneraciones	35,290	5,707
Aporte a la Seguridad Social	23,987	4,236
Depreciación	11,867	2,840
Gastos no Deducibles	-	-
Gastos de Deterioro	-	-
GASTOS DE ADMINITRACIÓN	13,424	12,424
Gastos de Personal	-	-
Gastos Generales Administrativos	-	-
Honorarios	1,334	1,218
Servicios Básicos	1,141	945
Promoción y Publicidad	-	-
Combustible y Lubricante	-	-
Seguros y Reaseguros	1,644	-
Mantenimiento y Reparación	6,324	4,898
Suministro y Materiales de Oficina	117	57
Impuestos y Contribuciones	411	256
Otros Gastos	2,454	5,050
GASTOS FINANCIEROS	649	-
Intereses Bancarios	-	-
Comisiones Bancarias	649	-
Diferencias en Cambios	-	-
Otros gastos financieros	-	-
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	279,326	60,073

13. CONCILIACION TRIBUTARIA.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2018 la determinación del saldo a favor del contribuyente es como se indica a continuación:

Descripción	Valores US\$	Valores US\$
	Al 31/12/2018	Al 31/12/2017
Utilidad/Perdida contable	1,537	(2,010)
Menos:		
15% Participación de trabajadores	(231)	-
Más:		
Gastos no deducibles locales	-	-
UTILIDAD GRAVABLE	1,306	(2,010)
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	296	-
CÁLCULO DEL IMP. A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE		
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	296	-
Menos:		
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal	-	-
IMP. A LA RT CAUSADO MAYOR ANTI.DETERMINADO	-	-
Más:		
Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(520)	(287)
Créditos tributarios de años anteriores	(633)	(346)
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	-	-
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	(857)	(633)

14. INFORME TRIBUTARIO.

Por disposición establecida en el SUP.R.O.N 188 del 7 de mayo del 2010 el Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoria externa, deberán presentar los anexos y respaldos de sus declaraciones fiscales; a la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparado dicha información.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

15. EVENTOS POSTERIORES.

Entre el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros que se adjunta.

16. COMPROMISO.

La compañía INMOBILIARIA XAGOMAR S.A deberá implementar la utilización de un sistema contable.

Efectuar el estudio actuarial para la provisión para la jubilación de colaboradores.

17. MATERIALIDAD.

La información que aparece en los estados financieros debe mostrar los aspectos importantes de la entidad que fueron reconocidos contablemente. La información tiene importancia relativa si existe el riesgo de que su omisión o presentación errónea afecte la percepción de los usuarios generales en relación con su toma de decisiones. Por consiguiente, existe poca importancia relativa en aquellas circunstancias en las que los sucesos son triviales.

18. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros el 31 de diciembre de 2018, fueron reconocidos o aprobados por la Gerencia General y posteriormente por la Junta General de Accionista. Los Estados Financieros comprenden; Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros firmados por el Gerente y Contador.