

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

**ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA.
LTDA.**

AUDITORIA EXTERNA AÑO 2018

ÍNDICE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Luxemburgo N34-101 y Holanda
Tel. 0999460431 2046217
Casilla 17-17-1841
Quito

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y SOCIOS DE:

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

OPINIÓN

Hemos Auditado los Estados Financieros adjuntos de la Compañía **ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las Notas Explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2018, el resultado de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

FUNDAMENTOS DE LA OPINION

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad, de acuerdo con dichas normas, se describe más adelante, en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. De conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la Auditoría de los estados financieros, somos independientes de **ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos.

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA DE LA COMPAÑÍA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Gerencia de la Compañía es responsable por la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y políticas significativas descritas en las notas a los estados financieros.

Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación fiel de los estados financieros que no estén afectados por incorrecciones materiales, sean debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros la Gerencia es responsable de valorar la capacidad de continuar como compañía en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con su funcionamiento y utilizando el principio contable de compañía en funcionamiento, excepto si la Gerencia tiene la intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Gerencia de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EXTERNO EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión razonable sobre los estados financieros, basados en nuestra auditoría, la misma que se realizó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que se cumpla con requerimientos éticos, así como la planificación y realización de la auditoría para obtener una certeza razonable de que los estados financieros no estén afectados por incorrección material debido a fraude o error.

Luxemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Casilla Postal 1717-1841
Quito - Ecuador

CPA Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad 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 de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

**INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y
REGLAMENTARIOS**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2018, se emitirá por separado al Servicio de Rentas Internas.

Quito, 22 de octubre de 2019


CPA Lic. Patricio Cortez King
AUDITOR EXTERNO

Superintendencia Compañías
Registro SC-R.N.A.E. No. 447

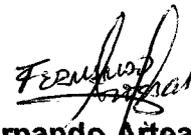
CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

CUENTAS	2018	2017
ACTIVOS		
Caja-Bancos	2.409.75	1.248.30
Exigible Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados	5.200.09	2.651.76
Otras Cuentas por Liquidar	53.887.96	8.676.10
Otros Activos Impuestos	<u>1.917.80</u>	<u>3.621.70</u>
TOTAL, DEL ACTIVO	63.415.60	16.197.86
PASIVOS		
Cuentas por Pagar Impuestos	2.021.12	5.823.83
IESS por Pagar	3.240.00	1.944.00
Otras Cuentas por Pagar	<u>36.641.48</u>	<u>0.00</u>
TOTAL, PASIVO	41.902.60	7.767.83
PATRIMONIO		
Capital Social	400.00	400.00
Reserva Legal	404.36	0.75
Utilidad Ejercicios Anteriores	7.520.47	-42.84
Utilidad del Ejercicio	<u>13.088.17</u>	<u>8.072.12</u>
TOTAL, DEL PATRIMONIO	<u>21.513.00</u>	<u>8.430.03</u>
TOTAL, PASIVOS Y PATRIMONIO	63.415.60	16.197.86



Arq. Fernando Pinto Z.
GERENTE GENERAL



Lic. Fernando Arteaga A.
CONTADOR GENERAL

Las Notas Explicativas Anexas de la 1 a la 15 son parte integrante de los Estados Financieros.

Luxemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Casilla Postal 1717-1841
Quito - Ecuador

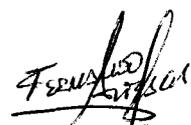
CPA Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AI 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
EXPRESADO EN USD DÓLARES

CUENTAS	2018	2017
Ingresos Operacionales	<u>26.412.53</u>	<u>35.272.28</u>
Total, Ingresos	26.412.53	35.272.28
Gastos Administración	7.228.80	12.343.30
Gastos Operacionales	5.943.71	12.439.41
Gastos Bancarios	<u>151.85</u>	<u>140.70</u>
Total, Gastos Operacionales	13.324.36	24.923.41
Utilidad del Ejercicio	13.088.17	10.348.87



Arq. Fernando Pinto Z.
GERENTE GENERAL



Lic. Fernando Arteaga A.
CONTADOR GENERAL

Las Notas Explicativas Anexas de la 1 a la 15 son parte integrante de los Estados Financieros.

Luxemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Casilla Postal 1717-1841
Quito - Ecuador

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2018-2017

CAPITAL SOCIAL

Saldo 31-12-017	400.00
Aumento (Disminución)	<u>0.00</u>
Saldo la 31-12-18	400.00

RESERVA LEGAL

Saldo 31-12-017	0.75
Aumento (Disminución)	<u>403.61</u>
Saldo la 31-12-18	404.36

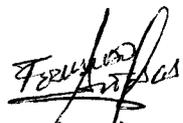
UTILIDADES ACUMULADAS

Saldo 31-12-017	7.620.47
Aumento (Disminución)	<u>0.00</u>
Saldo la 31-12-18	7.620.47

RESULTADOS DEL EJERCICIO **13.088.17**

TOTAL, DEL PATRIMONIO AL 31-12-18 **USD \$** **21.513.00**


Arq. Fernando Pinto Z.
GERENTE GENERAL


Lic. Fernando Arteaga A.
CONTADOR GENERAL

Las Notas Explicativas Anexas de la 1 a la 15 son parte integrante de los Estados Financieros.

Luxemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 - 2046217
Casilla Postal 1717-1841
Quito - Ecuador

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
AL 31 DICIEMBRE DE 2018
EXPRESADO EN USD DÓLARES

INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	1.161.45
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	13.088.17
Clases de cobro por actividades de operación	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	26.410.50
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	2.03
Otros cobros por actividades de operación	
Total, clases de cobros por actividades de operación	26.412.53
CLASES DE PAGO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-5.943.71
Pagos por cuenta de los Empleados	-7.228.80
Otros Pagos por Actividades de Operación	-151.85
Intereses Pagados	
Intereses recibidos	
Otras entradas (salidas) de efectivo	
Total, clases de pagos por actividades de Operación	-13.324.36
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	
Importes procedentes de Propiedad Planta y Equipo	
Adquisición de Propiedad Planta y Equipo	
Otras entradas (salidas) de efectivo	-11.926.72
Anticipos del Efectivo efectuados a terceros	
Total, de efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	-11.926.72
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACION	
Aporte en efectivo para aumentos de capital	
Financiación por préstamos a largo plazo	
Pagos por prestamos	
Dividendos Pagados	
Otras entradas (salidas de efectivo)	
Total, flujos de efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	0.00
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	
INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	1.161.45

Luxemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Casilla Postal 1717-1841
Quito - Ecuador

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO **1.248.30**

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO **2.409.75**

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACION

GANANCIA (PERDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA **13.088.17**

AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO **0.00**

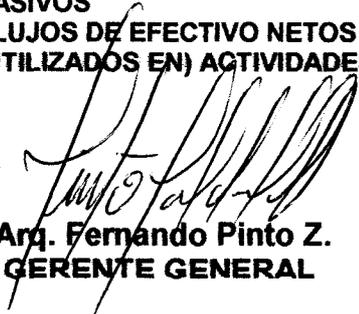
Ajustes por gastos de depreciación y amortización
Ajustes por Gastos deterioro reconocidos en los resultados del período
Ajuste por gastos en provisiones
Ajuste por Gasto por impuesto a la renta
Ajuste por gasto por participación trabajadores
Otros Ajustes por partidas distintas al efectivo

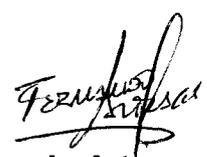
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS

(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-2.548.33
(Incremento) disminución en Otras cuentas por cobrar	-33.260.34
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	
(Incremento) disminución en inventarios	
Incremento (disminución) en otros activos	1.703.90
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9.001.32
Incremento (disminución) en beneficios empleados	
Incremento (disminución) en anticipo de clientes	25.133.45
Incremento (disminución) en otros pasivos	

TOTAL, INCREMENTOS (DISMINUCION) EN ACTIVOS Y PASIVOS **0.00**

FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACION **13.088.17**


Arq. Fernando Pinto Z.
GERENTE GENERAL


Lic. Fernando Arteaga A.
CONTADOR GENERAL

Las Notas Explicativas Anexas de la 1 a la 15 son parte integrante de los Estados Financieros

Luxemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Casilla Postal 1717-1841
Quito - Ecuador

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

NOTA 1.- OPERACIONES

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA., es una Compañía constituida legalmente en el Ecuador el 9 de agosto de 2017, en la Notaría Cuadragésima, del Cantón Quito de la Dra. Paola Andrade Torres e inscrita en el Registro Mercantil el del 22 de enero de 2015, es de nacionalidad ecuatoriana y tendrá una duración de cincuenta años contados a partir de la inscripción del presente contrato en el Registro Mercantil. El domicilio de la compañía será el Distrito Metropolitano de Quito, y podrá abrir agencias o sucursales en cualquier lugar del territorio nacional o fuera de él.

Objeto Social. - La Compañía tiene como objeto principal la actividad inmobiliaria, que incluye las actividades de arrendadores, agentes y/o corredores que a manera de ejemplo pueden realizarla compra o venta de bienes raíces, alquiler de propiedades inmobiliarias y prestación de otros servicios, así como también la tasación de las propiedades inmobiliarias o actuar como agentes de fideicomiso de propiedades inmobiliarias, entre otras.

Capital Social Inicial. - Inicia con la suma de cuatrocientos Dólares de los Estados Unidos (USD \$ 400,00), divididos en cuatrocientas participaciones ordinarias, iguales, nominativas y con valor nominal de Un Dólar de los Estados Unidos cada una.

NOTA 2.- ADOPCIÓN DE LAS NIIF PARA PYMES

Mediante resolución 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008 entre otros se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Internacionales de Información Financiera.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

A continuación, las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros.

Declaración de Cumplimiento

La situación financiera, el resultado de las operaciones y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del costo histórico, excepto para la revalorización de las propiedades. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el comercio e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Negocio en marcha

Los estados financieros que se adjuntan fueron preparados sobre bases contables que se aplican a una empresa que se encuentra en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro según su constitución, la empresa ha generado durante el ejercicio económico auditado ingresos, costos, gastos, nómina, activos y pasivos las mismas que se prevean la realización de activos y cancelación de pasivos, en el desenvolvimiento normal de las actividades económicas de la Empresa. Como se puede apreciar en los estados Financieros la Compañía no ha tenido movimiento de ingresos y gastos USD. \$ 13.088.17 en sus operaciones. Esta situación indica que la Empresa se encuentra en marcha, y la rentabilidad que pueda generar la actividad del negocio depende de eventos futuros.

Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Socios hasta abril del siguiente año en que se emiten los mismos.

Resumen de las principales políticas contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos de bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo, de existir. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones en el "Pasivo Corriente".

Activos y Pasivos Financieros

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Partidas por Cobrar

Las cuentas a cobrar se incluyen en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Cuentas por cobrar clientes: Están registradas a costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubo costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida útil esperada (costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva). La entidad registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados para el caso de las cuentas por cobrar clientes.

Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el estado de resultados integrales. La determinación de este deterioro se lo registra en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras.
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe en libros de los activos se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "gastos operacionales". Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que, a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Los acreedores comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

Baja de activos y pasivos financieros

- Activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

- Pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

Propiedad, planta y equipo

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de su Administración cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- que sean poseídos por la entidad para uso en la prestación de servicios o para propósitos administrativos.
- se espera usar durante más de un período.
- que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- que la Compañía mantenga el control de estos.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los

costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en patrimonio

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

como superávit por revalorización, excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente como gasto de acuerdo con NIC-16. Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en utilidad o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como superávit por revalorización de activos.

Los activos adquiridos son registrados al costo, cuyo costo comprenden:

- a) su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) la estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registrarán hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

bien y posteriormente son reconocidas como gasto del período donde se incurrieron.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades, planta y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el estado de resultados.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

Depreciación Acumulada

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones de propiedades, planta y equipo son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil.

NOTA 4.- CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Al 31 de diciembre del 2018 un resumen de caja y equivalentes de caja está formado por:

DESCRIPCIÓN	2018	2017
Banco Pichincha	<u>2.409.75</u>	<u>1.248.30</u>
TOTAL	2.409.75	1.248.30

CPA. Lic. Patricio Cortez Kjing
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Son los saldos que se presentan en las cuentas de los Bancos de conformidad con sus respectivas conciliaciones bancarias y es fiel reflejo de las operaciones que ha realizado la Empresa.

NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS

El saldo al 31 de diciembre de 2018 está formado por:

CUENTAS	2018	2017
Cuentas por Cobrar Clientes Seguros	<u>5.200.09</u>	<u>2.651.76</u>
TOTAL	5.200.09	2.651.76

Los valores anteriormente mencionados corresponden a las transacciones realizadas por la Compañía en el desarrollo normal de sus operaciones, las mismas que han sido valuadas a su valor nominal, las cuentas por cobrar son reconocidas y registradas al monto original de la factura y no excede el valor recuperable. La Provisión para Cuentas Incobrables es realizada cuando existe duda razonable para su recuperación.

NOTA 6.- OTRAS CUENTAS POR LIQUIDAR

El saldo al 31 de diciembre de 2018 está formado por:

CUENTAS	2018	2017
Otros por cobrar	2.416.00	0.00
Anticipos Entregados	51.351.96	0.00
Cuentas por Liquidar	120.00	0.00
Rendon Alexandra	0.00	62.25
Pinto Fernando	<u>0.00</u>	<u>8.613.85</u>
TOTAL	53.887.96	8.676.10

Luxemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Casilla Postal 1717-1841
Quito - Ecuador

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

NOTA 7.- OTROS ACTIVOS IMPUESTOS

El saldo al 31 de diciembre de 2018 está formado por:

CUENTAS	2018	2017
IVA Compra Bienes y Servicios	285.02	446.83
Retenciones Impuesto a la Renta	569.46	1.775.51
Retenciones IVA	916.86	1.399.36
Anticipo Impuesto Renta	<u>146.46</u>	<u>0.00</u>
Total	1.917.80	3.621.70

NOTA 8.- CUENTAS POR PAGAR IMPUESTOS

El saldo al 31 de diciembre de 2018 está formado por:

CUENTAS	2018	2017
IVA facturación	1.469.10	3.098.59
Retenciones Impuesto a la Renta	0.00	198.16
Retenciones IVA	0.00	250.33
Impuesto a la Renta	427.75	2.275.75
Anticipos Impuesto Renta	<u>124.26</u>	<u>0.00</u>
TOTAL	2.021.12	5.823.83

NOTA 9.- IESS POR PAGAR

El saldo al 31 de diciembre de 2018 está formado por:

CUENTAS	2018	2017
Aportes Personales y Patronales	<u>3.240.00</u>	<u>1.944.00</u>
TOTAL	3.240.00	1.944.00

Luxemburgo NS4-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Casilla Postal 1717-1841
Quito - Ecuador

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

NOTA 10.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo al 31 de diciembre de 2018 está formado por:

CUENTAS	2018	2017
Carlos Naranjo	2.335.20	0.00
Otras Cuentas por Pagar	1.100.00	0.00
Fernando Pinto	7.700.00	0.00
Cuentas por Liquidar	372.83	0.00
Anticipos de Clientes	<u>25.133.45</u>	<u>0.00</u>
TOTAL	36.641.48	0.00

NOTA 11.- PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

El saldo al 31 de diciembre de 2018 está formado por:

CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS	2018	2017
Capital Social	400.00	400.00
Reserva Legal	404.36	0.75
Utilidades Acumuladas	7.620.47	-42.84
Resultados del Ejercicio	<u>13.000.17</u>	<u>8.072.12</u>
TOTAL, DEL PATRIMONIO	21.513.00	8.430.03

NOTA 12.- IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto a la renta, bajo el supuesto de que no reinvertiría las utilidades.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente

solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

NOTA 13.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

La Norma Internacional de Información Financiera No.7 (NIIF 7) "Instrumentos Financieros: Revelaciones", la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1 de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que permiten al usuario de los estados financieros evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y cómo maneja tales riesgos. Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la compañía es el siguiente:

La estrategia de Gestión de Riesgo de la Compañía está orientada a mitigar los efectos de los riesgos de:

- Riesgos financieros
- Riesgo de Crédito
- Tasas de interés
- Liquidez o Financiamiento

Los eventos o efectos de Riesgo Financiero se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Riesgo financiero. - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son aprobadas y revisadas periódicamente por la Administración.

Riesgo de crédito. - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía, principalmente en sus deudores por prestación de servicios.

Para sus deudores la compañía ha definido políticas que permiten controlar el riesgo de pérdidas por incobrabilidad y por incumplimiento en sus pagos. Adicionalmente la Compañía no mantiene concentración de prestación de servicios en pocos clientes.

Por los argumentos detallados se califica los riesgos en créditos como bajos.

Riesgos de tasas de interés. - El riesgo de tasa de interés no existe. La empresa no mantiene créditos con instituciones financieras

Riesgo de liquidez o financiamiento. - La liquidez de la compañía es manejada por la administración, la principal fuente de liquidez en la situación actual de la empresa, corresponde a los Flujos obtenidos del normal funcionamiento de sus operaciones.

NOTA 14.- CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen contingencias de carácter significativos que pudieran originar el registro o revelación de eventuales pasivos.

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

NOTA 15.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión del presente informe (22 de octubre de 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Quito, 22 de octubre de 2019



Arq. Fernando Pinto Z.
GERENTE GENERAL



Lic. Fernando Arteaga A.
CONTADOR GENERAL

Luxemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Casilla Postal 1717-1841
Quito - Ecuador

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Información del Auditor Externo sobre la aplicación de los requerimientos contantes en el Registro Oficial No.209 de fecha 21 de marzo de 2018, Art. A.3 literal d) Informe de Auditoría Externa, en el caso de que está obligada a contratarla, de acuerdo con las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

d.1. Para el caso de aquellas Compañías que sean sujetos, de conformidad con lo dispuesto en las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, deberán anexar al informe anual de auditoría el informe y grado de cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por dichos sujetos obligados.

Debo manifestar que no es aplicable a la Compañía ya que tiene como objeto principal la actividad inmobiliaria, que incluye las actividades de arrendadores, agentes y/o corredores que a manera de ejemplo pueden realizarla compra o venta de bienes raíces, alquiler de propiedades inmobiliarias y prestación de otros servicios, así como también la tasación de las propiedades inmobiliarias o actuar como agentes de fideicomiso de propiedades inmobiliarias, entre otras, y no se encuentra inmersa dentro del **Artículo 1.- Ámbito de Aplicación** de las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

En consecuencia, todas las transacciones económicas de la Compañía son lícitas y de curso legal.

Quito, 22 de octubre de 2019


CPA. Lic. Patricio Cortez King
AUDITOR EXTERNO

Superintendencia Compañías
Registro SC-R.N.A.E. No. 447

Luxemburgo NS4-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Casilla Postal 1717-1841
Quito - Ecuador