

INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

POR EL AÑO QUE TERMINO
EL 31 DE DICIEMBRE

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS
POR EL AÑO QUE TERMINÓ AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.....	2
ESTADOS FINANCIEROS DE LA EMPRESA INMOTULIPAN CIA. LTDA.	
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	5
ESTADO DE RESULTADOS.....	6
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO.....	7
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.....	8
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN.....	9
NOTA I, A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS QUE TERMINARON AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017	
A. ENTIDAD QUE REPORTA.....	11
B. BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	11
C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES.....	15
RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES DE INMOTULIPAN CIA.LTDA.....	24
NOTAS II, NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS QUE TERMINARON AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017	
CUADROS DE NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	29
D. GESTIÓN DE RIESGOS.....	42
E. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	43
CARTA DE COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES POR EL AÑO QUE TERMINÓ AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	
CARTA DE COMENTARIOS.....	46
RECOMENDACIONES.....	46

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Socios de INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA.
LTDA.**

Informe sobre los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA. LTDA.** (en adelante la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados y flujos de efectivo por el año que terminó en esta fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la Opinión

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Independencia

3. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Cuestiones clave de auditoría

4. Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, fueron las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones fueron tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formarnos nuestra opinión, y no emitimos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



Hemos determinado que no existen cuestiones clave de auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros.

5. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
6. En la preparación de estados financieros, la administración es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha a menos que la administración tenga la intención de liquidar a la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

7. Nuestros objetivos y responsabilidades son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son considerables materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de



auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión del control interno.

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la administración.
- Nuestra responsabilidad también fue concluir sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de las bases contables de negocio en marcha y, con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un monto que expresen una presentación razonable.

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 planificada y los hallazgos significativos de auditoría, incluidos posibles deficientes significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante la auditoría, si las hubiere.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

8. Nuestros informes sobre: deficiencias en el control interno y cumplimiento de las obligaciones tributarias con sus respectivos anexos exigidos por la Administración Tributaria y entes de Control, por el ejercicio económico terminado, son emitidos por separado.

ACCESCONT CIA. LTDA.
Calificación N° SCVS-RNAE-1113

ACCESCONT
Cuenca Ecuador



INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

	NOTAS	2018	2017
ACTIVOS		(US dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES			
Activos financieros corrientes:			
§ Efectivo y equivalentes	1	15421.05	27.723,42
§ Cuentas y documentos por cobrar	2	43835,11	34.161,57
Impuestos y pagos anticipados	3	990,33	9.043,51
Bienes muebles	4	2034,9	684396,06
Bienes inmuebles	5	1936366,2	764511,25
Total. activos corrientes		<u>1.998.647,59</u>	<u>1.519.835,81</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Total. Propiedad planta y equine			
ACTIVO DIFERIDO			
Seguros anticipados			
Activo por impuesto diferido		71,52	
Activo por impuesto diferido perdida 2018		1682,47	
TOTAL ACTIVO		<u>2.000.401,58</u>	<u>1.519.835,81</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Pagos anticipados proveedores	6	7.973,52	424,00
Iess por pagar	7	949,90	1.993,36
Acreedores varios	8	4.627,27	3.992,00
Impuestos por pagar	9	370,26	6.094,96
Cuentas por pagar a socios	10		42.906,27
Total pasivos corrientes		<u>13.920,95</u>	<u>55.410,59</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar	11	12.600,00	
Obligaciones Patronales por pagar	12	478,46	
Pasivo Diferido	13	71,52	
Pasivo por impuesto diferido perdida 2018		1682,47	
Total pasivos no corriente		<u>13.149,98</u>	
TOTAL PASIVOS		<u>28.753,40</u>	<u>55.410,59</u>
PATRIMONIO			
Capital social	14	1.509.189,94	1.509.138,94
Reservas	15	220,29	
Otros resultados integrales	16	513.901,83	
Resultados	17	-44.934,01	-44.713,72
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.978.378,05</u>	<u>1.464.425,22</u>
Resultado del ejercicio		-6729,87	
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2.000.401,58</u>	<u>1.519.835,81</u>


Sra. Mariana de Jesús Toral
Gerente General


Ing. Maritza Segarra
Contadora

Las notas explicativas adjuntas son parte integrantes de los estados financieros

INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑO QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

	NOTAS	2018	2017
ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas netas	18	\$ 143.873,54	\$ 125.108,74
Otros Ingresos	19	\$ 5.250,01	\$ 4.760,84
Total Ingresos		<u>\$ 149.123,55</u>	<u>\$ 129.869,58</u>
Costo de Ventas	12		
Utilidad Bruta en Ventas		\$ 149.123,55	\$ 129.869,58
GASTOS OPERATIVOS			
Gastos de operación	20	\$ 15.682,05	\$ 13.494,91
Gastos de administración	21	\$ 132.487,12	\$ 106.882,01
Gastos de representación	22	\$ 456,05	\$ 334,42
Gastos de venta	23		\$ 684,00
Gastos financieros	24	<u>\$ 91,09</u>	<u>\$ 99,57</u>
Gastos corrientes			-
Total de Gastos		<u>\$ 148.716,31</u>	<u>\$ 121.494,91</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION 15%		\$ 407,24	\$ 8.374,67
Participación 15% Empleados		\$ 61,09	\$ 1.256,20
UTILIDAD LIQUIDA		\$ 346,15	\$ 7.118,47
Gastos No Deducibles		\$ 7.072,87	\$ 1.286,25
BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTOS A LA RENTA		\$ 7.419,02	\$ 8.404,72
22% IMPUESTO RENTA		\$ 1.632,19	\$ 1.849,04
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>\$ 5.786,84</u>	<u>\$ 6.555,68</u>


Sra. Mariana de Jesús Toral
Gerente General


Ing. Maritza Segarra
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	NOTA	SALDO BALANCES
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO,		
ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO		-12.302,37
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		-12.353,37
Clases de cobros por actividades de operación		151.479,68
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		146.229,67
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		5.250,01
Clases de pagos		-151.139,59
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		-122.315,63
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		-
Pagos a y por cuenta de los empleados		-26.759,76
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas		-2.064,20
Intereses pagados		-91,09
Impuestos a las ganancias pagados		-7.076,02
Otras entradas (salidas) de efectivo		-5.526,35
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-8,00
Otras entradas (salidas) de efectivo		-8,00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		51,00
Aporte en efectivo por aumento de capital		51,00
Otras entradas (salidas) de efectivo		0,00
EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		-12.302,37
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO		29.723,42
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		17.421,05


Sra. Mariana de Jesús Toral
Gerente General


Ing. Maritza Segarra
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO
NETO (UTILIZADO) PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

	NOTA	SALDO BALANCES
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		407,24
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		17.457,01
Ajustes por gasto de depreciación y amortización		24.408,04
Ajustes por gasto por impuesto a la renta		-7.076,02
Ajustes por gasto por participación trabajadores		-61,09
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		186,08
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		-30.217,62
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		-2.359,55
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		4.715,68
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores		-1.424,85
(Incremento) disminución en otros activos		-2.551,64
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		7.793,56
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		-35.639,74
Incremento (disminución) en beneficios empleados		-1.029,74
Incremento (disminución) en otros pasivos		278,66
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		-12.353,37


Sra. Mariana de Jesús Toral
Gerente General


Ing. Maritza Segarra
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO
NETO (UTILIZADO) PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

	NOTA	SALDO BALANCES
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		407,24
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		17.457,01
Ajustes por gasto de depreciación y amortización		24.408,04
Ajustes por gasto por impuesto a la renta		-7.076,02
Ajustes por gasto por participación trabajadores		-61,09
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		186,08
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		-30.217,62
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		-2.359,55
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		4.715,68
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores		-1.424,85
(Incremento) disminución en otros activos		-2.551,64
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		7.793,56
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		-35.639,74
Incremento (disminución) en beneficios empleados		-1.029,74
Incremento (disminución) en otros pasivos		278,66
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		-12.353,37


Sra. Mariana de Jesús Toral
Gerente General


Ing. Maritza Segarra
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

NOTAS I

**A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE
TERMINARON EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

GENERALIDADES Y RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES**GENERALIDADES****A. ENTIDAD QUE REPORTA**

INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA. LTDA. La empresa fue fundada en 23 de abril de 2015, en la ciudad de CUENCA. Su actividad principal Arrendadores de Bienes Inmuebles, Actividades Secundarias, oficinas de Agentes Inmobiliarios y Corredores

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en Hermano Miguel 9-63, Edif. Inmotulipan, Piso,401 Cuenca; Azuay

A. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros individuales adjuntos fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su admisión por la Administración de la Compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Socios de la misma.

Bases de medición: Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación: Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD). Que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

Uso de estimaciones y juicios: La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requieren que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el



conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas contables, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes: Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho periodo.

Nuevas normas revisadas e interpretaciones emitidas, pero aún no efectivas

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017. La Administración ha concluido que no han sido consideradas en la preparación de los estados financieros por no ser aplicables o porque siendo aplicables no tienen ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 9	Reconocimiento del deterioro para activos financieros medidos al costo o costo amortizado, este nuevo modelo a diferencia del modelo anterior que se determinaba en base a evidencia objetiva, incorpora adicionalmente un modelo de pérdidas esperadas con un impacto significativo principalmente en entidades financieras. Da la opción de reconocer la pérdida esperada para toda la vida del instrumento para todos los activos contractuales de NIIF 15, deudores comerciales y saldos deudores por arrendamiento, si contienen un componente financiero significativo. Instrumentos Financieros reemplaza a la NIC 39 NIIF 9 modifica paralelamente la NIC 1 Presentación de estados financieros y la NIIF 7 Instrumentos financieros, incluyendo determinados requisitos nuevos de presentación y nuevos y extensivos desgloses, especialmente en lo relativo a contabilidad de coberturas y deterioro.	1 de enero de 2019



NIIF 19	Permite por un lado reconocer como gasto deducible del impuesto a la renta la totalidad de los pagos por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales según el Código de Trabajo; y, por otro lado el registro de un activo de impuesto diferido sobre las provisiones por desahucio y jubilación patronal constituidas a partir del 1 de enero del 2018. Esto último en otras palabras, permitiendo la deducción de las provisiones por los dos conceptos cuando el contribuyente se desprenda de recursos para liquidar la obligación patronal. Si bien la reforma permite mejorar la tasa efectiva de impuesto a la renta de las compañías, toda vez que reconoce en parte la deducción de los pagos por jubilación patronal, no reconoce un beneficio tributario que se debería aplicar a los gastos de provisiones constituidas con fecha anterior al 1 de enero del 2018, que fueron consideradas como gastos no deducibles.	13 agosto del 2018
NIIF 16	La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 de arrendamientos financiero y operativo por arrendamientos son medios para acceder a activos, obtener financiación La NIIF 16 todos los activos y pasivos de un contrato de arrendamiento(arrendatario) se reconoce dentro del balance (excepción por significación explícita)	1 de enero de 2018
NIIF 15	NIIF 15 establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas actuales de reconocimiento de ingresos, la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias y la NIC 11 Contratos de construcción, así como otras interpretaciones del IFRIC relacionadas. El principio fundamental del modelo es el cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. NIIF 15 estructura este principio fundamental a través de 5 pasos que se desarrollan de forma muy extensa y detallada en la norma	1 de enero de 2018
NIC 12	El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable del impuesto sobre las ganancias. Se reconocerán solo aquellas diferencias temporarias deducibles en las cuales la entidad tenga el derecho legal a su recuperación. En el Ecuador, los casos aceptados según la Ley Fiscal son: • Las Pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario. • Las pérdidas esperadas en contratos de construcción, la depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento. • El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente • Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales.	1 de enero de 2018



Las siguientes NIIF, modificaciones e interpretaciones emitidas entrarán en vigor para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2017; la Administración ha concluido que las aplicaciones anticipadas de tales normas no tendrían ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros por el periodo de su aplicación inicial, esto es en el año 2017.

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha Efectiva</u>
NIIF 14 (nueva)	Cuentas por regulaciones diferidas	1 de enero del 2016
NIIF 11 (enmienda)	Aclara la contabilización para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio Conjunto	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 38 (enmienda)	Aclara los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 41 (enmienda)	Aclara la contabilización para las plantas que producen frutos de agricultura	1 de enero del 2016
NIIF 5 y 7, NIC 19 y 34	Mejoramiento anual, ciclo 2012-2014 a esas Normas	1 de enero de 2016
NIIF 10 y NIC 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	1 de enero de 2016
NIC 27 (modificaciones)	Aplicación del método del patrimonio en estados financieros independientes (separados)	1 de enero de 2016
NIIF 10, 12 y NIC 28 (modificaciones)	Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación	1 de enero de 2016
NIC 1 (modificaciones)	Iniciativa de revelación: Considera diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	1 de enero de 2016
NIC 19 (enmienda)	Aclara los requerimientos relacionados con cómo las contribuciones de empleados o terceros que están vinculados con el servicio deben ser atribuidos a los periodos de servicios	1 de febrero de 2015
NIIF 2,3,8,13 y NIC 16 y 24	Mejoramiento anual, ciclo 2010-2012 a esas normas	1 de enero de 2015
NIIF 3 y 13, NIC 40	Mejoramiento anual, ciclo 2011-2013 a esas normas	1 de enero de 2015



RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

Activos y pasivos financieros

Activos financieros no derivados: La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y cuentas por cobrar en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento: Si la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener los instrumentos de deuda hasta su vencimiento, éstos se clasifican como mantenidos hasta el vencimiento. Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro. Los activos financieros mantenidos al vencimiento incluyen instrumentos de deuda.

Préstamos y Cuentas por cobrar: Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo; éstos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de los documentos y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar.

Pasivos financieros no derivados: La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan; todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que



Los otros pasivos financieros se componen de préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

Deterioro

Activos financieros no derivados: Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, que han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar son evaluadas por deterioro específico.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva.

Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

La Compañía registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados.

Activos no financieros: El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, son revisados en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro; si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo.



Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Determinación del valor razonable

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación.

Préstamos y cuentas por cobrar: Los préstamos y las cuentas y documentos por cobrar comerciales, son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial, este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales. El valor razonable de los préstamos y otras cuentas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor en libros de los documentos y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo, o por su descuento a tasas de interés de mercado, en el caso de aquellas con vencimiento en el largo plazo.

Otros pasivos financieros: El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados por los préstamos y obligaciones financieras se aproximan a su valor razonable con base a que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

Efectivo y equivalentes: Incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras y otras inversiones corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.



Propiedades, muebles y equipos

Reconocimiento y medición: Son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de ciertas partidas de propiedad y equipos al 1 de enero de 2011, fecha de transición a NIIF, fue determinado por un perito independiente con base al valor razonable a esa fecha.

Las propiedades y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

- El costo de los materiales y la mano de obra directa;
- Cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;
- Cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas de restaurar el lugar donde estén ubicados; y los costos por préstamos capitalizados.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Cuando partes de una partida de propiedad y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes principales) del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de propiedad y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en resultados.

Costos posteriores: 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 futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Depreciación: La depreciación de los elementos de propiedad y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La Administración de la compañía no espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los muebles y equipos, por lo tanto, que no estima valores residuales; sin embargo, para los inmuebles y maquina ha determinado valor residual.

La depreciación de los elementos de propiedad, muebles y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de la propiedad; los terrenos no se deprecian.



Los elementos de propiedad, maquinaria, muebles y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado. Las vidas útiles estimadas para el periodo actual y comparativo son las siguientes:

	<u>Vida útil en años</u> <u>(hasta)</u>
Edificios	20
Muebles y equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Beneficios a los empleados

Beneficios a corto plazo. - Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los empleados son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Los principales pasivos reconocidos por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código de Trabajo.

Beneficios post- empleo: planes de beneficios definidos – jubilación patronal. - El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La obligación de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal se determina calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el periodo actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente; el cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de los planes de beneficios definidos en resultados y todos los gastos relacionados con los planes de beneficios definidos.

Cuando tengan lugar mejoras a los beneficios del plan de jubilación patronal, la porción de mejora del beneficio que tiene relación con servicios pasados de los empleados será reconocida en resultados usando el método de línea recta durante el periodo promedio remanente para que los empleados tengan derecho a tales beneficios.



En la medida que los empleados tengan derecho a la mejora de los beneficios de forma inmediata, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas incluirán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de la obligación por beneficios definidos, cualquier ganancia o pérdida actuarial y el costo de servicios pasados que no hubiera sido previamente reconocido.

Beneficios post – empleo; indemnizaciones por desahucio. - El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La obligación de la Compañía relacionada con el beneficio de indemnización por desahucio es el monto de beneficio a futuro que los empleados han recibido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costo de crédito unitario proyectado. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida de inmediato en resultados integrales.

Beneficios por terminación: las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidos como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando: a) existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, b) es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación y c) el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como un costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes; a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota, no se reconocen ingresos, ganancias o activos



reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas incluirán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de la obligación por beneficios definidos, cualquier ganancia o pérdida actuarial y el costo de servicios pasados que no hubiera sido previamente reconocido.

Beneficios post – empleo; indemnizaciones por desahucio. - El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La obligación de la Compañía relacionada con el beneficio de indemnización por desahucio es el monto de beneficio a futuro que los empleados han recibido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida de inmediato en resultados integrales.

Beneficios por terminación: las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidos como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando: a) existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, b) es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación y c) el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como un costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es



A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite su devolución al Servicio de Rentas Internas.

Impuesto a la renta diferido. - Es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la Ley a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que puedan ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Exposición tributaria: Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía considera que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la Ley Tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determine.



**RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES DE INMOBILIARIA EL TULIPAN
INMOTULIPAN CIA. LTDA.**

• **EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en Instituciones Financieras que se pueden transformar rápidamente en efectivo. Estos valores están en las cuentas de caja y bancos nacionales.

• **POLÍTICA DE VENTAS Y CUENTAS POR COBRAR**

Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes por ventas realizadas en el curso normal de la operación y registradas a su valor razonable.

• **CREDITO TRIBUTARIO**

Agrupar los valores por impuestos anticipados del ejercicio por las retenciones que efectúa los clientes.

Propiedad Planta y Equipo NIIFs PARA LAS PYMES SECCION 17 NIIFs 16.

MEDICIÓN INICIAL: Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo real o costo revaluado.

MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO INICIAL: Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen, mientras que las mejoras que prolongan su vida se capitalizan.

DEPRECIACIÓN: Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos fijos se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los porcentajes de depreciación anual son las siguientes:

Bien	Tiempo	Porcentaje
Instalaciones	20 años	10%
Maquinaria y equipo	10 años	10%
Muebles y enseres	10 años	10%
Equipos de oficina	10 años	10%
Vehículos	5 años	20%
Equipo de computación	3 años	33%
Edificios	20 años	3.33%



Se considera la fecha de compra para el registro de la depreciación, del 1 al 15 se carga mes completo y del 16 al 31 se registra el siguiente mes.

DISPOSICIÓN DE ACTIVOS FIJOS: La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

CUENTAS POR PAGAR:

Las cuentas por pagar comerciales corresponden a los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones, las obligaciones con los empleados por sueldos, IESS y beneficios sociales.

Estas cuentas se dan de baja cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

CUENTAS POR PAGAR SOCIOS: Representadas principalmente por préstamos a la Empresa para el cumplimiento de sus operaciones.

COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos incluyendo la depreciación de los activos fijos, se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago. Se registran al costo histórico y en el periodo más cercano en el que se conocen.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: Representa los ingresos provenientes de las operaciones por arriendo de inmuebles.

RESULTADO DEL EJERCICIO: Representa la utilidad o pérdida obtenida en el ejercicio fiscal.

IMPUESTO A LA RENTA

Se calcula mediante la tarifa del impuesto de acuerdo a la siguiente tabla aplicable a las utilidades imponibles y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.



valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen, mientras que las mejoras que prolongan su vida se capitalizan.

DEPRECIACIÓN: Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos fijos se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los porcentajes de depreciación anual son las siguientes:

Bien	Tiempo	Porcentaje
Instalaciones	20 años	10%
Maquinaria y equipo	10 años	10%
Muebles y enseres	10 años	10%
Equipos de oficina	10 años	10%
Vehículos	5 años	20%
Equipo de computación	3 años	33%
Edificios	20 años	3.33%

Se considera la fecha de compra para el registro de la depreciación, del 1 al 15 se carga mes completo y del 16 al 31 se registra el siguiente mes.

DISPOSICIÓN DE ACTIVOS FIJOS: La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del período que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

CUENTAS POR PAGAR:

Las cuentas por pagar comerciales corresponden a los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones, las obligaciones con los empleados por sueldos, IESS y beneficios sociales.

Estas cuentas se dan de baja cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

CUENTAS POR PAGAR SOCIOS: Representadas principalmente por préstamos a la Empresa para el cumplimiento de sus operaciones.

COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos incluyendo la depreciación de los activos fijos, se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago. Se registran al costo histórico y en el periodo más cercano en el que se conocen.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: Representa los ingresos provenientes de las operaciones por arriendo de inmuebles.

RESULTADO DEL EJERCICIO: Representa la utilidad o pérdida obtenida en el ejercicio fiscal.

IMPUESTO A LA RENTA

Se calcula mediante la tarifa del impuesto de acuerdo a la siguiente tabla aplicable a las utilidades imponibles y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Tamaño	Concepto	Impuesto a la Renta
Microempresa	Es aquella unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de trescientos mil (\$300.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América	22%
Pequeña empresa	Es aquella unidad productiva que tiene entre 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre trescientos mil unos (\$300.001,00) y un millón (\$1.000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América	22%
Mediana empresa	Es aquella unidad productiva que tiene entre 50 a 199 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre un millón uno (\$1.000.001,00) y cinco millones (\$5.000.000,00) dólares de los Estados Unidos de América	25%



RESERVA LEGAL

La empresa INMOTULIPAN CIA LTDA. destina el 5% de la utilidad líquida, para la Reserva Legal hasta que alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA GENERAL:

Estas políticas serán aplicadas por todo el personal de la empresa a partir del ejercicio que comienza el 01 de enero del 2018; y han sido preparadas tomando los nuevos lineamientos sobre el reconocimiento y medición y otras bases técnicas establecidas de conformidad con la nueva normativa contable de las NIIF para Pequeñas y Medianas empresas.

INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

Se registran de acuerdo a la base del devengado, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, secciones 2,5,23

Otros aspectos relevantes:

Toda transacción de gastos que no cumpla con los requisitos fiscales o excedan los niveles establecidos en las normas tributarias producto de la aplicación de las NIIF para Pymes, deberán ser registrados en cuentas de orden a fin de considerar en la respectiva conciliación tributaria para la declaración de impuestos.



NOTAS II

**A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE
TERMINARON EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo está conformado como sigue:

EFECTIVO EQUIVALENTE

	2018	2017
	(US dólares)	
CAJA CHICA	100,00	38,14
BANCO AUSTRO	15.321,05	27.685,28
Total	15.421,05	27.723,42

2. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, están convenidos como sigue:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

	2018	2017
	(US dólares)	
CLIENTES NIVEL NACIONAL	21.326,26	18.966,71
12% IVA PAGADO	-	1.007,73
RET EN LA FUENTE IMP.RTA.	15.351,86	11.264,00
ANTICIPO PROVEEDORES	7.156,99	2.923,13
Total	43.835,11	34.161,57

3. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está conformado como sigue:



IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

	2018	2017
	(US dólares)	
CREDITO TRIBUTARIO IVA EN COMPRAS	-	528,49
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	-	2.712,60
CREDITO TRIBUTARIO RET FTE IVA	832,73	383,86
SEGUROS ANTICIPADOS DE INMUEBLES	333,60	430,01
PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	-176,00	-176,00
CUENTAS POR COBRAR SOCIOS	-	5.164,55
Total	990,33	9.043,51

4. BIENES MUEBLES

El detalle de bienes muebles durante el año 2017 y 2018 fue el siguiente:

BIENES MUEBLES

	2018	2017
	(US dólares)	
COSTO ADQUISICION EDIFICIOS	-	744.391,33
DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICIOS	-	62.030,17
COSTO ADQUISICION EQ. OFICINA	57,71	57,71
COSTO ADQUISICION EQ. COMPUTACION	1.977,19	1.977,19
Total	2.034,90	684.396,06

5. BIENES INMUEBLES



El detalle de bienes inmuebles durante el año 2017 y 2018 fue el siguiente:

	2018	2017
	(US dólares)	
DEPRECIACION ACUMULADA EQ. COMPUTACION	1.647,19	1.234,03
TERRENOS	-	752.335,33
NICHOS SANTA ANA	12.410,28	12.410,28
SOFTWARE	2.100,00	2.100,00
AMORTIZACION DE SOTFWARE	1.732,21	1.102,33
ACCIONES HOSPITAL DEL RIO	2,00	2,00
COSTO DEPARTAMENTO QUITO REVALUADO	42.587,64	-
DEPRECIACION ACUMULADA DEPARTAMENTO QUITO	5.187,86	-
COSTO LOCAL AV. LOJA REVALUADO	450.331,02	-
DEPRECIACION ACUMULADO LOCAL AV. LOJA	54.857,32	-
COSTO LOCAL HNO. MIGUEL REVALUADO	208.101,50	-
DEPRECIACION ACUMULADA LOCAL HNO. MIGUEL	25.349,99	-
TERRENO OFICINA QUITO REVALUADO	553,56	-
TERRENO LOCAL AV. LOJA REVALUADO	490.487,52	-
TERRENO HERMANO MIGUEL REVALUADO	66.231,92	-
TERRENO OFICINA QUITO	747,33	-
TERRENO LOCAL AV. LOJA	662.172,92	-
TERRENO HERMANO MIGUEL	89.415,08	-
Total	1.936.366,20	764.511,25



6. PAGOS ANTICIPADOS PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el pago anticipados proveedores, se representa como sigue:

PAGOS ANTICIPADOS PROVEEDORES

	2018	2017
	(US dólares)	
PROVEEDORES VARIOS POR PAGAR	573,63	7,54
HERNADEZ QUIZHPE IVAN ROLANDO	200,00	-
AREVALO IDROVO GERARDO POR PAGAR	4,80	-
ZHINGRE MUÑOZ MERCEDES POR PAGAR	22,67	-
DIETAS SOCIOS POR PAGAR	7.000,00	-
ETAPA EP	172,42	202,42
EMPRESA ELECTRICA REGIONAL CENTRO SUR C.A.	-	214,04
Total	-7.973,52	-424,00

7. IEES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el pasivo IEES POR PAGAR, se representa como sigue:

IEES POR PAGAR

	2018	2017
	(US dólares)	
APORTE PATRONAL IEES	140,36	136,69
APORTE PERSONAL I.E.S.S.	109,17	106,31
DECIMO TERCER SUELDO	33,55	33,32
DECIMO CUARTO SUELDO	82,10	78,15
FONDO DE RESERVA	33,59	-
VACACIONES	211,38	190,31



PRESTAMOS HIPOTECARIOS POR PAGAR	278,66	-
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	61,09	1.256,20
JUBILACION PATRONAL POR PAGAR		192,38
Total	-949,90	-1.993,36

8. ACREEDORES VARIOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el pasivo acreedor varios, se presentan como sigue:

ACREEDORES VARIOS

	2018	2017
	(US dólares)	
GARANTIA CLIENTES	4.239,23	3.992,00
GASTOS VARIOS POR PAGAR	106,24	-
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	281,80	-
Total	-4.627,27	-3.992,00

9. IMPUESTOS POR PAGAR

IMPUESTOS POR PAGAR

	2018	2017
	(US dólares)	
VARIOS IMPUESTOS POR PAGAR	370,26	-
IMPUESTO A LA RENTA	-	2.712,60
12% IVA COBRADO	-	2.091,43
RET. EN LA FUENTE IMP. RENTA 1%	-	22,02
RETENCIONES DEL I.V.A. 70%	-	189,66
RETENCIONES DEL I.V.A. 100%	-	883,71
RET. EN LA FUENTE IMP. RENTA 2%	-	142,10
RET. EN LA FUENTE IMP. RENTA 10%	-	53,44
Total	-370,26	-6.094,96



10. CUENTAS POR PAGAR A SOCIOS

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta por pagar socios, se presentan como sigue:

CUENTAS POR PAGAR A SOCIOS

	2018	2017
	(US dólares)	
PRESTAMO SOCIOS	-	42.906,27
Total	-	-42.906,27

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 cuentas por pagar se representan como sigue:

CUENTAS POR PAGAR

	2018	2017
	(US dólares)	
GARANTIA CLIENTES	12.600,00	-
Total	-12.600,00	-

12.

OBLIGACIONES PATRONALES

	2018	2017
	(US dólares)	
JUBILACION PATRONAL POR PAGAR	378,46	192,38
DESAHUCIO O DESPIDO POR PAGAR	100,00	-
Total	-478,46	-192,38

13. PASIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2018 el pasivo diferido se representa como sigue:

PASIVO DIFERIDO

	2018	2017
	(US dólares)	
PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS POR DESAHUCIO	-	-
	25,00	-
PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDO POR JUBILACION PATRO	-	-
	46,52	-
Total	-71,52	-

14. PATRIMONIO CAPITAL SOCIAL

El patrimonio capital social del año 2017 a 2018 hubo un incremento, como se muestra a continuación:

PATRIMONIO CAPITAL SOCIAL

	2018	2017
	(US dólares)	
APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	-	-
	181.372,16	181.372,16
CAPITAL SOCIAL	-	-
	63.000,00	62.949,00
RESULTADOS POR ADOPCION NIIFs	-	-
	1.264.817,78	1.264.817,78
Total	-1.509.189,94	-1.509.138,94

15. RESERVAS

La Ley de Compañías establece que un valor no menor al 5% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital social suscrito y pagado; esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.



RESERVAS

	2018	2017
	(US dólares)	
RESERVA LEGAL	220,29	-
Total	-220,29	-

16. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta otros resultados integrales, se presentan como sigue:

OTROS RESULTADOS INTEGRALES

	2018	2017
	(US dólares)	
Superávit por revaluación Prop. Planta Equipo	-513901,83	-
RESULTADOS ACUMULADOS	-	-
Total	-513.901,83	-

17. RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2018, la cuenta resultados, se presentan como sigue:

RESULTADOS

	2018	2017
	(US dólares)	
PERDIDA ACUMULADA ANTERIOR	49.119,59	49.119,59
CIERRE DE RESULTADOS	4.185,58	4.405,87
Total	44.934,01	44.713,72



18. VENTAS NETAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las ventas, se presentan como sigue:

VENTAS NETAS

	2018	2017
	(US dólares)	
VENTAS ARRIENDOS INMUEBLES	132.353,54	114.728,57
VENTAS ARRIENDOS INMUEBLES 0%	11.520,00	10.380,17
Total	-143.873,54	125.108,74

19. OTROS INGRESOS

OTROS INGRESOS

	2018	2017
	(US dólares)	
OTROS INGRESOS	509,76	957,63
CONSUMO DE AGUA EDIFICIO	2.111,60	1.626,54
CONSUMO DE ELECTRICIDAD EDIFICIO	2.628,65	2.176,67
Total	-5.250,01	4.760,84

20. GASTOS OPERACIÓN

Los gastos de operación durante los años 2018 y 2017, fueron causados como sigue:

GASTOS OPERACION

	2018	2017
	(US dólares)	
SUELDOS	12.119,67	10.508,33
SOBRETIEMPOS	3,25	166,66
DECIMO TERCER SUELDO	521,57	829,15
DECIMO CUARTO SUELDO	389,03	285,60
VACACIONES	200,42	203,16



FONDO DE RESERVA	367,29	-
APORTE PATRONAL	1.494,74	1.309,63
ALIMENTACION	300,00	-
JUBILACION PATRONAL	186,08	192,38
DESAHUCIO O DESPIDO	100,00	-
Total	15.682,05	13.494,91

21. GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración durante los años 2018 y 2017, fueron causados como sigue:

GASTOS ADMINISTRACION

	2018	2017
	(US dólares)	
UTILES Y SUMINISTROS	249,09	309,20
IMPRESOS Y SIMILARES	52,04	227,17
ARTICULOS ASEO Y LIMPIEZA	923,84	957,63
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES LEGALES	13.075,00	9.037,89
TRAMITES Y HONORARIOS LEGALES	2.367,33	606,31
HONORARIOS Y SERVICIOS PROFESIONALES	8.084,64	5.472,54
MANTENIMIENTO EQUIPOS	66,95	110,39
MANTENIMIENTO Y ADECUACION LOCAL	2.046,94	27.977,09
BAR Y CAFETERIA	43,02	107,72
REUNIONES Y AGASAJOS	5.264,04	132,76
MOVILIZACION GESTIONES	580,97	736,75
DEPRECIACION EQUIPO COMPUTACION	413,16	657,24
MANTENIMIENTO DE SISTEMAS	15,00	92,00
RETENCIONES NO ENTREGADAS	37,04	26,61
DEPRECIACION EDIFICIOS	11.682,52	24.810,60
AMORTIZACION	629,88	629,88



CREDITO TRIBUTARIO NO UTILIZADO	1.270,26	1.300,48
INTERNET	261,93	219,89
AGUA	2.747,61	2.621,59
TELEFONO Y CELULAR	319,18	231,62
ENERGIA ELECTRICA	2.416,64	2.327,19
SERVICIOS PRESTADOS, COMISIONES Y OTROS	18.129,21	3.339,00
MANTENIMIENTO Y ADECUACION EDIFICIO AV. LOJA	14.515,07	6.088,17
DIETAS SOCIOS DIRECTORIO	30.100,00	14.700,00
POLIZA DE SEGUROS	2.160,61	1.634,19
CUOTAS O ALICUOTAS EDIFICIO	319,32	372,54
GASTOS SOFTWARE CONTABLE	288,93	1.879,50
ENERGIA ELECTRICA OFICINA QUITO	96,35	276,06
AGUA LOCAL AV. LOJA Y RODRIGO DE TRIANA	271,70	-
EMPRESA ELECTRICA LOCAL AV. LOJA	346,99	-
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS QUITO	52,99	-
GASTOS OFICINA QUITO	1.703,45	-
OTROS GASTOS VARIOS	272,94	-
DEPRECIACION DEPARTAMENTO OFICINA QUITO	709,74	-
DEPRECIACION LOCAL AV. LOJA	7.504,74	-
DEPRECIACION LOCAL HERMANDO MIGUEL	3.468,00	-
Total	132.487,12	106.882,01

22.GASTOS DE REPERESENTACION

Los gastos de administración durante los años 2018 y 2017, fueron causados como sigue:



GASTOS DE REPRESENTACION

	2018	2017
	(US dólares)	
MOVILIZACION	412,38	303,79
ALIMENTACION	-	30,63
ALIMENTACION2	43,67	-
Total	456,05	334,42

23. GASTOS DE CLIENTES

Los gastos de administración durante los años 2018 y 2017, fueron causados como sigue:

GASTOS DE VENTAS

	2018	2017
	(US dólares)	
DIFERENCIAS DE CLIENTES	-	684,00
Total	-	684,00

23. GASTOS DE VENTAS

Los gastos de venta durante el año 2017, fueron causados como sigue:

GASTOS DE VENTAS

	2018	2017
	(US dólares)	
DIFERENCIAS DE CLIENTES	-	684,00
Total	-	684,00

24. GASTOS DE FINANCIEROS

Los gastos financieros durante el año 2018 y 2017, fueron causados como sigue:



GASTOS FINANCIEROS

	2018	2017
	(US dólares)	
	-	-
CARGOS FINANCIEROS BANCOS LOCALES	91,09	95,77
INTERESES MORA	-	3,80
Total	91,09	99,57

IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía registró la provisión para el pago del 15% para los empleados e impuesto a la renta anual por el período que terminó el 31 de diciembre de 2018, de la siguiente manera

	2018
	(US dólares)
Utilidad contable	\$ 407.24
(-) provisión participación empleados (15%)	\$ 61.09
(+) Gastos no deducibles	\$ 7,072.87
(-) Ingresos no sujetos Impuesto renta	
Base imponible para impuesto a la renta	\$ 7,419.02
Impuesto a la renta causado	\$ 1,632.19
Anticipo mínimo (formulario 101)	\$ 7,076.02
Retenciones del año	\$ 22,427.88
Saldo a favor	\$ -15,351.86

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes, el exceso de las retenciones sobre el anticipo mínimo puede ser recuperado previa la presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado previa notificación al Servicio de Rentas Internas. Una vez cada tres años en circunstancias especiales el director del SRI puede autorizar la devolución.



B. GESTIÓN DE RIESGO

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros; si bien no actúa en los mercados de inversiones especulativas, los principales son el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez. La Administración de la Compañía revela que los riesgos anteriormente citados son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicables en su totalidad como se indica a continuación:

Riesgo de mercado. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran los siguientes tres tipos de riesgo:

Riesgo de la tasa de interés. - la Compañía no tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado. Los principales pasivos financieros a largo plazo que mantiene la Compañía son por préstamos de los Socios los cuales causan interés con tasa fijas, bajas las cuales son reguladas por el Banco Central y no tienen fecha de vencimiento.

Riesgo del tipo de cambio. - la Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda diferente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), por lo tanto, no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas.

Riesgo de precios. - los precios de arriendos se han mantenido estables durante los últimos años y no se espera incrementos significativos durante el próximo año.

Riesgo de crédito. - no hay riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera.

La Compañía no tiene concentración significativa de riesgo crediticio, tiene políticas establecidas para asegurar que sus ingresos de sus clientes son adecuados; los límites de crédito se establecen para todos los clientes sobre la base de criterios de calificación interna. La necesidad de provisiones por incobrabilidad no se aplica.

Respecto al riesgo crediticio de los saldos de bancos e instituciones financieras, se gestiona de acuerdo a la política corporativa.



Riesgo de liquidez. - Es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda financiar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiamiento estables.

C. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 19 de marzo de 2019 (fecha de culminación de la auditoría), la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 o que requieran ajustes o revelación.



**INMOBILIARIA EL TULIPAN
INMOTULIPAN CIA. LTDA.**

**CARTA DE COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES
SOBRE LA ESTRUCTURA DEL CONTROL INTERNO
POR EL AÑO QUE TERMINÓ**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

**A LA GERENCIA GENERAL DE INMOBILIARIA EL TULIPAN
INMOTULIPAN CIA. LTDA.**

En el proceso de planeación y ejecución de nuestra auditoría a los estados financieros

De **INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA. LTDA.**, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, hemos revisado la estructura del control interno, con el propósito de determinar los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros.

La Administración de la Compañía es responsable de establecer y mantener una estructura de control interno contable, operacional y financiero. Para cumplir con esta responsabilidad se requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y juicios para evaluar los beneficios anticipados y costos relacionados con los procedimientos de control. Los objetivos de una estructura del control interno conllevan a que la Administración obtenga una seguridad razonable, pero no absoluta, respecto a la salvaguarda de los activos contra pérdidas resultantes de uso o disposición no autorizada, que las transacciones se efectúen de acuerdo con la autorización de la Administración y que éstas se registren adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros.

Una debilidad material de control interno es aquella en que el diseño o el funcionamiento de los elementos de la estructura del control interno no reduce a un nivel relativamente bajo el riesgo de que errores e irregularidades, en cantidades que podrían ser significativas en relación a los estados financieros, puedan ocurrir y no ser detectados oportunamente.

Nuestro estudio y evaluación de la estructura del control interno, efectuado con el propósito limitado establecido en el primer párrafo de este informe, no necesariamente revelaría todas las condiciones que se consideran como debilidades materiales de control; consecuentemente no expresamos una opinión sobre la estructura de control interno de la Compañía, tornado como un todo. Sin embargo, este estudio y evaluación mostró los hallazgos resumidos en el índice de este informe, los mismos que, aunque no se consideran debilidades materiales, creemos que es necesario efectuar ciertas mejoras para fortalecer la estructura del control interno o la eficiencia operacional. Este informe está dirigido para información y uso de la Administración de **INMOBILIARIA EL TULIPAN INMOTULIPAN CIA. LTDA.**, y no debe ser utilizado con otro propósito.



ACCESCONT CÍA. LTDA.
Calificación N° SCVS-RNAE-1113

ACCESCONT
Cuenca Ecuador

45



Cuenca Tomás Ordoñez 14-31 y Pío Bravo



074060117 / 0984768511



acescontauditoria@gmail.com

<https://acescontauditoria.wixsite.com/misitio>

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, CONTABLES Y TRIBUTARIOS

SEGUIMIENTO Y RECOMENDACIONES

Evaluaciones de seguridad, consideraciones

1. En la cuenta por cobrar a socios se pidió hacer cruce con Cuentas a Pagar Socios ya que esta cuenta no debía constar en el activo ya que es considerada anticipo a dividendos.

Observación cumplida

2. En la cuenta terrenos se recomendó contratar un perito calificado por la Superintendencia de compañías valores y seguros, para que efectué un informe pericial sobre edificios y terrenos

Observación cumplida

3. Se pidió cambiar el impuesto a la renta calculado con 25% al 22% correspondiente por el tamaño de la compañía.

Observación cumplida

