INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA.

Examen de los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

mgi guerra
AUDITORES INDEPENDIENTES

GUERRA & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Italia N30-114 y Av. Eloy Alfaro
Quito - Ecuador
(593) (2) 255 0299
(593) (2) 290 2988
www.mgiecuador.com

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

A los socios de
INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados integrales, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de **INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA.** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Tal como se menciona en la Nota 1 de los estados financieros, la Compañía ha incurrido en pérdidas netas de US$ 6,769 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, en efecto, esta pérdida supera el 50% del capital social de la Compañía, ocasionando que se encuentre en causal de disolución conforme disposiciones legales vigentes. Sin embargo, los estados financieros de la compañía han sido preparados bajo el criterio de empresa en funcionamiento, por cuanto se espera que los activos y pasivos se registran partiendo de la base que la compañía será capaz de realizar sus activos y de liquidar su pasivos en el curso normal de los negocios. Los planes de operación a corto y mediano plazo de la compañía permitirán generar ingresos ordinarios para compensar los costos y gastos relacionados. En adición, tal como se menciona en la Nota 14 de los estados financieros, los accionistas deciden compensar las pérdidas del ejercicio 2018 por medio de la condonación de deuda por el valor de US$ 6,769 con fecha 30 de enero de 2019 de la cuenta por pagar al socio Ing. Telmo Pazmiño Chiriboga. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

A member of
mgiworldwide

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Al 31 de diciembre de 2018 mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas se aprueba la absorción de pérdidas acumuladas por medio de la condonación de deuda por US$ 2,291, de la cuenta por pagar al socio Ing. Telmo Pazmiño Chiriboga.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA.

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

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

En el **Anexo A**, de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros. Esta descripción que se encuentra en la *página 4*, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, así como el informe sobre el cumplimiento de las normas para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos en las compañías constructoras requerida por el Art. 27, sección VII, de la codificación de resoluciones de la Superintendencia de Compañías, se emiten por separado.

Guerra & Asociados

RNAE: 060

Juan Carlos Guerra Enríquez
Representante Legal

William Quinteros Noboa
Socio de auditoría
Licencia Profesional No. 29828

Quito, 29 de enero de 2019

Anexo A

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

Como parte de una auditoria de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA. para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA. deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

ACTIVOS

	2018	2017 (No auditado)
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo (Nota 5 / 2.5)	1,716	1,738
Activos del Contrato (Nota 6 / 2.8)	500,000	490,000
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 9 / 2.10)	2,011	2,011
Total Activos Corrientes	503,727	493,749
Activos No Corrientes		
Activos Intangibles (Nota 7 / 2.9)	1,389	2,357
Total Activo No Corriente	1,389	2,357
Total Activos	505,116	496,106

Telmo Pazmiño
Gerente General

Jorge Guerra
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 15 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

	2018	2017 (No auditado)
Pasivos Corrientes		
Cuentas Relacionadas por Pagar (Nota 12.1 / 2.7)	511,018	505,306
Otras Cuentas por Pagar (Nota 8 / 2.7)	67	-
Total Pasivos Corrientes	511,085	505,306
Total Pasivos	511,085	505,306
Patrimonio de los Socios (Nota 10)		
Capital Social	800	800
Resultados Acumulados	-	(10,000)
Resultado Neto del Ejercicio	(6,769)	-
Total Patrimonio de los Socios	(5,969)	(9,200)
Total Pasivos y Patrimonio de Socios	505,116	496,106

Telmo Pazmiño
Gerente General

Jorge Guerra
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 15 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA.
Estado de Resultados Integral
Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	2018	2017 (No auditado)
Gastos Operacionales		
Gastos de Administración (Nota 11 /2.12)	(6,769)	-
Total Gastos Operacionales	(6,769)	-
Resultado en Operaciones	(6,769)	-
Resultado Antes de Impuesto a las Ganancias	(6,769)	-
Impuestos a las Ganancias		
Impuesto a la Renta (Nota 11 /2.10)	-	-
Resultado Neto del Ejercicio	(6,769)	-

Telmo Pazmiño
Gerente General

Jorge Guerra
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 15 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA.
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Socios
Años Terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Capital Social	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2016 (No Auditado)	800	-	-	800
Ajuste Deterioro de Terreno	-	(10,000)	-	(10,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2017 (No auditado)	800	(10,000)	-	(9,200)
Reversión de Ajuste Deterioro de Terreno	-	10,000	-	10,000
Registro de Gastos del Período 2017	-	(2,291)	-	-
Absorción de Pérdidas	-	2,291	-	-
Resultado Integral Total	-	-	(6,769)	(6,769)
Saldos al 31 de Diciembre de 2018	800	-	(6,769)	(5,969)

Telmo Pazmiño
Gerente General

Jorge Guerra
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 15 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA.
Estados de Flujos de Efectivo
Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	2018	2017 (No auditado)
Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:		
Pagado a Proveedores, Empleados y Terceros	(22)	(2,978)
Efectivo Neto (Utilizado en) las Actividades de Operación	(22)	(2,978)
Flujo de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:		
Recibido Préstamo de Socios	-	3,716
Efectivo Neto Proveniente de las Actividades de Financiamiento	-	3,716
(Disminución) Aumento del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(22)	738
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Año	1,738	1,000
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Año	1,716	1,738

Telmo Pazmiño
Gerente General

Jorge Guerra
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 15 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Nota 1 – Identificación de la compañía y actividad económica

- Nombre de la Compañía: INMOPAZMIÑO CÍA. LTDA.
- Ruc de la Compañía: 1792590884001
- Domicilio de la Compañía: Los Comicios OE5-41 e Hidalgo de Pinto, Edificio Piscis Planta Baja
- Forma legal de la Compañía: Compañía Limitada
- País de incorporación: Ecuador
- Actividad: Construcción de proyectos inmobiliarios

Inmopazmiño Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de mayo de 2015 ante la Notaría Sexta del Cantón Quito. Comparecieron la suscripción del indicado contrato: Telmo José Pazmiño Chiriboga, Luis Fernando Pazmiño Oquendo y María Cristina Pazmiño Oquendo.

La compañía tiene por objeto social la promoción y desarrollo de cualquier clase de proyectos inmobiliarios en cualquiera de sus etapas, pudiendo dedicarse a la promoción, desarrollo, construcción, comercialización y asesoramiento de proyectos inmobiliarios.

El capital de la compañía se encuentra conformado por 800 participaciones acumulativas con un valor de US$ 1 cada una. De manera que la participación es la siguiente: 80% correspondiente al Sr. Telmo Pazmiño, 10% la Sra. María Pazmiño y el 10% al Sr. Luis Pazmiño.

La Compañía ha incurrido en pérdidas netas de US$ 6,769 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, que supera el 50% del capital de la Compañía, ocasionando que se encuentre en causal de disolución conforme disposiciones legales vigentes establecidas por la Superintendencia de Compañías.

Nota 2 – Políticas contables significativas

A continuación, se describen las políticas contables significativas adoptadas por la compañía en la preparación de los estados financieros:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2018. Estas normas han sido adoptadas por el Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Excepto por:

- Las provisiones corrientes que se determinan en base a la legislación vigente en el Ecuador y sobre bases devengadas.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

Posteriormente se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros de la compañía se presentan en dólares estadounidenses que es la moneda de curso legal en Ecuador y que corresponde a la monedad funcional y de presentación.

2.4 Pronunciamientos contables y su aplicación

Al 31 de diciembre, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación:

Normas	Normas nuevas y revisadas	Fecha de aplicación
NIIF 9	Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9. Emitida en octubre de 2017.	01 de enero de 2019
NIIF 9	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28. Emitida en octubre de 2017.	01 de enero de 2019
NIIF 3, NIIF 11, NIC 12, NIC 23	Mejoras Anuales a las Normas: NIIF ciclo 2015-2017 Modificaciones a las NIIF 3 y NIIF 11 Modificaciones a la NIC 12 Modificaciones a la NIC 23. Emitidas en diciembre de 2017.	01 de enero de 2019
NIIF 2	Documento de Práctica de las NIIF 2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa. Emitida en septiembre de 2017.	
NIIF 16	Arrendamientos. Establece los principios para el reconocimiento, Medición, presentación y divulgación de arrendamientos. Emitida en enero del 2016.	01 de enero de 2019

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos bancarios a la vista. Así como inversiones fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

2.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. Los instrumentos financieros se reconocen cuando la compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

2.7 Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable (valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición).

2.7.1 Clasificación

Los activos financieros se clasifican según sean medidos posteriormente, en las siguientes categorías:

- Medidos al costo amortizado
- Medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral
- Medidas al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros de la compañía son los siguientes:

Medidos al costo amortizado

- Cuentas comerciales por cobrar
- Otras cuentas por cobrar

Los pasivos financieros de la compañía son los siguientes:

Medidos al costo amortizado

- Cuentas comerciales por pagar
- Otras cuentas por pagar
- Cuentas relacionadas por pagar

2.7.2 Medición inicial

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, los activos financieros o pasivos financieros se miden por su valor razonable más o menos, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero o pasivo financiero (excepto para un activo o pasivo financiero que se contabilice al valor razonable con cambios en resultados).

A pesar del requerimiento del párrafo anterior, las cuentas por cobrar comerciales se miden por sus precios de transacción, si dichas cuentas comerciales por cobrar no tienen un componente financiero significativo determinado de acuerdo con la NIIF 15 (o cuando la entidad aplique una solución práctica de acuerdo con la NIIF 15). El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con cliente. La contraprestación que se compromete en un contrato con un cliente puede incluir importes fijos, importes variables, o ambos. Un componente de financiación significativo puede existir independientemente de si el compromiso de financiación se estipula de forma explícita en el contrato, o bien está implícita en las condiciones de pago acordadas por las partes del contrato. Como solución práctica, una entidad no necesita ajustar el importe que se ha comprometido como contraprestación para dar cuenta de los efectos de un componente de financiación significativo si la entidad espera, al comienzo del contrato, que el periodo entre el momento en que la entidad transfiere un bien o servicio comprometido con el cliente y el momento en que el cliente paga por ese bien o servicio sea de un año o menos.

2.7.3 Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la compañía mide sus activos y pasivos financieros de la siguiente manera:

2.7.3.1 Activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado

Es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, para activos financieros, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

2.7.3.2 Método de la tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial. La compañía utiliza la Tasa Activa Efectiva Referencial emitido por el Banco Central del Ecuador.

2.7.4 Deterioro de activos financieros

La compañía establece una provisión para deterioro de sus cuentas cobrar en base a las pérdidas crediticias esperadas. El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

2.7.5 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

Un pasivo financiero se elimina cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato se han cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

2.8 Activos del contrato

Incluye los costos incurridos para cumplir los contratos y que obedece los siguientes criterios: i) los costos están relacionados directamente con un contrato y es identificado especificamente, ii) los costos generan o mejoran los recursos de la compañía que permiten satisfacer las obligaciones de desempeño actuales y futuras; y iii) los costos se esperan recuperar.

Los costos que se relacionan directamente con el contrato, son los siguientes:

- Mano de obra directa, que corresponde a sueldos y salarios de los empleados que proporcionan los servicios comprometidos con el cliente.
- Materiales directos, suministros utilizados para prestar los servicios comprometidos con el cliente.
- Distribución de costos (costos indirectos) que se relacionan directamente con el contrato o con las actividades del contrato
- Costos imputados directamente al cliente según lo establecido en el contrato.
- Costos de subcontratistas
- Los costos incrementales incurridos especificamente para la obtención de un contrato son registrados como parte del costo del activo del contrato.
- Los costos incrementales incurridos especificamente para la obtención de un contrato son registrados como gastos ya que la duración del activo del contrato o su amortización son menores a un año.

2.9 Activos intangibles

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, los activos intangibles se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

Las vidas útiles de los activos intangibles se evalúan como finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vida finita se amortizan en línea recta durante la vida útil económica y se evalúa por deterioro cada vez que hay indicios de que el activo puede verse afectado.

El período de amortización y el método de amortización del activo intangible con una vida útil finita se revisa al menos a la fecha del estado de situación financiera. Los cambios en la vida útil esperada o en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros del activo se contabilizan al modificar el período o método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto de amortización de activos intangible con vidas útiles finitas se reconoce en el estado de resultados integrales en la categoría de gastos de acuerdo a la naturaleza de dicho activo intangible.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja en cuentas de un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo y se reconocen en el estado de resultados integrales cuando el activo es dado de baja.

Como activos intangibles se reconocen:
Gastos de constitución.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año, comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto diferido se reconoce en los resultados integrales, excepto cuando corresponde a partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto diferido también se reconoce en otros resultados integrales (ORI) o directamente en el patrimonio.

2.10.1 Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente se miden por los importes que se esperan recuperar de o pagar a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dicho impuesto son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre sobre el período que se informa.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Ingresos ordinarios por venta de bienes y servicios

La compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias por la transferencia de los bienes y/o servicios comprometidos con los clientes, por un importe que refleje la contraprestación a que la compañía espera tener derecho, a cambio de dichos bienes o servicios.

La compañía para el reconocimiento de los ingresos considera los términos del contrato y todos los hechos y circunstancias relevantes según la NIIF 15, incluyendo el uso de cualquier solución práctica, de forma congruente a los contratos con características similares y en circunstancias parecidas.

La compañía contabiliza un contrato cuando se cumplen los siguientes criterios:

i) las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones,

ii) la compañía puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir,

iii) la compañía puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir,

iv) el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato), y

v) es probable que la compañía recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

2.12 Costos y gastos

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Estimaciones y criterios contables significativos

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, tomando en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidos en las políticas contables o en las notas a los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la Administración:

2.14.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

2.14.2 Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación del valor a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del estado de situación financiera, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Nota 3 – Administración de riesgos

La actividad de la Compañía la expone a una variedad de riesgos que podrían derivar en impactos financieros, tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias en los diferentes ámbitos del negocio a fin de asegurar el flujo de efectivo necesario para cubrir sus necesidades de capital de trabajo y minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante el procedimiento de identificación, medición y control del riesgo.

3.1 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo:

3.1.1 Riesgo de tasa de cambio

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

La compañía utiliza la moneda local para sus transacciones monetarias, por tal motivo no tiene riesgo en la tasa de cambio.

3.1.2 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

La compañía posee préstamos con sus socios los cuales se generaron en la constitución de la compañía, dichos préstamos no generan un interés, en efecto, los saldos de estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado mediante el método de la tasa de interés efectiva

3.1.3 Otros riesgos de precio

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado (diferentes de las que provienen del riesgo de tasa de interés y del riesgo de tasa de cambio), sea que ellas estén causadas por factores específicos al instrumento financiero en concreto o a su emisor, o por factores que afecten a todos los instrumentos financieros similares negociados en el mercado.

3.2 Riesgo de crédito

El riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación.

Considerando que la compañía se mantiene en una etapa de pre-operación no cuenta con cartera de ningún tipo por lo que no se evidencia un riesgo de crédito sobre las cuentas comerciales por cobrar.

3.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La compañía no realiza desembolsos de fondos, debido a que los valores cancelados a proveedores los realiza el accionista mayoritario de la compañía, hasta que inicie la operación de la misma.

3.4 Riesgo de capital

Para propósito de gestión de capital de la compañía, el capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora. El objetivo principal de la gestión del capital de la compañía es maximizar el valor para los Socios.

La compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras.

Nota 4 – Instrumentos financieros

A continuación, se presenta los valores de libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2018	2017
Activos Financieros		
Efectivo y equivalente de Efectivo	1,716	1,738
Total	1,716	1,738
Pasivos Financieros		
Otras cuentas por pagar	67	-
Cuentas relacionadas por pagar	511,018	-
Total	511,085	-

Nota 5 – Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	2018	2017
Bancos (1)	1,716	1,738
Total	1,716	1,738

(1) Cuentas corrientes que la compañía mantiene en instituciones financieras nacionales, en dólares estadounidenses. Las mismas que no tienen restricciones y son de libre disponibilidad.

Nota 6 – Activos del contrato

Un resumen de activos del contrato es como sigue:

	2018	2017
Terreno (1)	500,000	500,000
Provisión de deterioro (2)	-	-10,000
Total	500,000	490,000

(1) Corresponde a un lote de terreno, ubicado en la Urbanización Quito Tenis y Golf Club, parroquia Chaupicruz, cantón Quito, Provincia de Pichincha con un valor de US$ 500,000. Con el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario en el mismo.

(2) El 31 de diciembre de 2017, la compañía registró una provisión por deterioro del terreno, misma que fue ajustada el 31 de diciembre de 2018.

Nota 7 – Activos intangibles

Un resumen de activos intangibles es como sigue:

	2018	2017
Gasto de constitución (1)	1,389	1,389
Gasto pre-operacional	-	968
Total	1,389	2,357

(1) Corresponde a los gastos que incurrió la compañía para la constitución de la compañía, mismos que se liquidarán cuando se genere ingresos por el desarrollo del proyecto.

Nota 8 – Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

	2018	2017
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS	67	-
Total	67	-

Nota 9 – Impuestos

9.1 Activos por impuestos corrientes

Un resumen de activos por impuestos corrientes se compone de:

	2018	2017
Anticipo impuesto a la renta (1)	2,011	2,011
Total	2,011	2,011

(1) Corresponde a un valor cancelado de manera errónea como anticipo de impuesto a la renta del periodo 2016, mismo que la compañía no ha solicitado la devolución al Servicio de Rentas Internas.

9.2 Conciliación tributaria

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2018	2017
Pérdida contable (antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta)	(6,769)	-
(-) 15% Participación a trabajadores	-	-
(+) Gastos no deducibles	-	-
Pérdida tributaria	(6,769)	-

Nota 10 – Patrimonio

10.1 Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de US$ 800 dividido en 800 participaciones acumulativas con un valor de US$ 1 cada una. De manera que la participación es la siguiente: 80% correspondiente al Sr. Telmo Pazmiño, 10% la Sra. María Pazmiño y el 10% al Sr. Luis Pazmiño, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a los dividendos. La compañía no cotiza sus acciones en la bolsa de valores.

10.2 Resultados acumulados

Los resultados provenientes de utilidades o pérdidas de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su año de origen. Con la aprobación de la Junta General de Socios y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados o se compensan con las reservas, pasivos y cuentas patrimoniales de libre disposición de los socios.

Nota 11 – Costos y gastos por su naturaleza

Un detalle de gasto de administración por su naturaleza es como sigue:

	2018	2017
Sueldos y salarios	4,632	-
Aporte patronal	815	-
Honorarios profesionales	896	-
Impuestos y contribuciones	404	-
Gastos bancarios	22	
Total	6,769	-

Nota 12 – Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas, a las compañías de socios comunes o con participación accionaria significativa en la compañía.

Se considera como parte relacionada al Ing. Telmo Pazmiño accionista mayoritario de la compañía

12.1 Saldos

Cuentas relacionadas por pagar	2018	2017
Ing. Telmo Pazmiño (1)	511,018	505,306

(1) Corresponde a todos los valores cubiertos por el accionista mayoritario desde la constitución de la compañía, mismos que serán devueltos conforme el desarrollo del proyecto inmobiliario. Los valores a pagar no generan intereses.

12.2 Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la compañía de manera directa o indirecta se detalla a continuación: Beneficios a corto plazo periodo 2018 fue de US$ 4,632.

Nota 13 – Información por segmentos

La NIIF 8 "Segmentos de operación" requiere que los segmentos de operación sean identificados con base en informe internos sobre los componentes de la compañía, los cuales son revisados regularmente por los encargados de la toma de decisiones de la compañía con el fin de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento. La información por segmento de la compañía está estructurada en función de las siguientes categorías:

La compañía en el periodo 2018 no efectuó ventas de sus inventarios en el segmento de proyectos inmobiliarios.

Nota 14 – Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (31 de enero de 2019), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos, excepto por el Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 30 de enero de 2019 mediante la cual se aprueba la condonación de deuda por US$ 6,769, de la cuenta por pagar al socio Ing. Telmo Pazmiño Chiriboga, con efecto en resultados acumulados.

Nota 15 – Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados y autorizados el 31 de enero de 2019, por la Gerencia General. Posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General para su aprobación definitiva.