ECUAINMOBILIARIA S.A.
INFORME DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

QUITO
Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre
Teléfonos: 593- 23360024/23360411
Mail: jackie.se@hotmail.com
secretaria@jsrauditores.com

ECUAINMOBILIARIA S.A.

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado cambios de patrimonio

Estados de flujo de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

QUITO
Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre
Teléfonos: 593- 23360024/23360411
Mail: jackie.se@hotmail.com
secretaria@jsrauditores.com

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
ECUAINMOBILIARIA S.A.

Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de **ECUAINMOBILIARIA S.A.,** que incluyen el Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre del 2018, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo, por el año que terminó en esta fecha y un resumen de las políticas contables y notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ECUAINMOBILIARIA S.A.,** al 31 de diciembre del 2018, los resultados integrales de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para la Opinión

Nuestra auditoria fue realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestra responsabilidad como auditores independientes se describe en notas adjuntas a los estados financieros. En cumplimiento con el Código de Ética (Emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores IESBA), somos independientes de la Compañía.

Consideramos que la evidencia de Auditoria obtenida es suficiente y competente para sustentar nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración.

La Administración de **ECUAINMOBILIARIA S.A.,** es responsable por la presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos adecuados para la presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

La administración es responsable por controlar todo el proceso en la elaboración de los estados financieros de la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros, basada en nuestra auditoria. Efectuamos nuestra auditoria de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objeto obtener una seguridad razonable, para determinar si los estados financieros están libres de errores significativos.

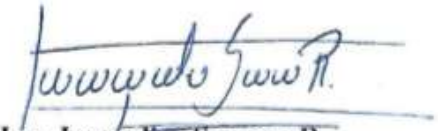
Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos por errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

Como parte integrante de este informe, debe ser considerado el Memorándum de Control Interno emitido a la Administración de la Compañía, donde se incluye observaciones y hallazgos significativos de control interno.

Otros Asuntos

Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el Servicio de Rentas Internas (Resolución No. NAC-DGER 2006-0214), la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por la Compañía.

Machala – Ecuador
Abril 8 del 2019



Ing. Jacqueline Serrano R.
Registro Nacional de Firmas Auditora
SC- RNAE 1151

ECUAINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS	NOTAS	VALOR
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	**5**	45.800,00
Activos financieros		
Servicios y otros pagos anticipados	**6**	8.457,98
Inventarios	**7**	1.308.627,92
Activos por impuestos corrientes	**8**	2,32
Otros Activos	**9**	18.211,33
Total activos corrientes		**1.381.099,55**
Total		**1.381.099,55**

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	VALOR
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar relacionadas	**10**	1.152.930,02
Cuentas por pagar no relacionadas	**11**	44.645,25
Obligaciones con instituciones financieras	**12**	73.478,33
Otras obligaciones corrientes		
Pasivos por impuestos corrientes	**13**	1.245,95
Otras cuentas por pagar	**14**	108.000,00
Total pasivos corriente		**1.380.299,55**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital social	**15**	800,00
Total patrimonio		**800,00**
Total		**1.381.099,55**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 26)

ECUAINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	NOTAS	VALOR
INGRESOS CONTINUOS:		
Ingresos ordinarios	**16**	300.232,46
Costo de venta	**17**	(300.232,46)
UTILIDAD BRUTA		**-**
UTILIDAD DEL EJERCICIO Y RESULTADOS INTEGRALES		**-**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 26)

QUITO
Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre
Teléfonos: 593- 23360024/23360411
Mail: jackie.se@hotmail.com
secretaria@jsrauditores.com

ECUAINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

	CAPITAL SOCIAL	TOTAL
Saldo final al 31 de diciembre del 2017	**800,00**	**800,00**
Saldo final al 31 de diciembre del 2018	**800,00**	**800,00**

QUITO
Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre
Teléfonos: 593- 23360024/23360411
Mail: jackie.se@hotmail.com
secretaria@jsrauditores.com

ECUAINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	VALOR
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y	**45.000,00**
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**(28.478,33)**
Clases de cobros por actividades de operación	**573.563,15**
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	300.232,46
Otros cobros por actividades de operación	273.330,69
Clases de pagos	**(602.041,48)**
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(710.041,48)
Otras entradas (salidas) de efectivo	108.000,00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**0,00**
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**73.478,33**
Financiación por préstamos a largo plazo	73.478,33
Pagos de préstamos	
EFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO	
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	**45.000,00**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	**800,00**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**45.800,00**

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**-**
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	**-**
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	**(28.478,33)**
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(8.457,98)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	281.786,35
(Incremento) disminución en inventarios	(1.308.627,92)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	29.414,57
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	977.406,65
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(28.478,33)**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 26)

ECUAINMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

1. INFORMACION

1.1. Constitución y Operaciones:

La Compañía se constituyó en la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada el 1 de febrero del 2016, el objeto social principal de la Compañía es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso sala de exposiciones, instalaciones para almacenajes, centros comerciales y terrenos incluye l alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, cuya dirección del domicilio está en la ciudad de Machala, Provincia del Oro.

1.2. Aprobación de los estados financieros

El estado financiero por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 ha sido emitido con la autorización de la Junta de Accionistas.

2. BASES DE PRESENTACION

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los registros contables están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad:

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- NIIF 14 (Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas)
- NIIF 5 (Activos no corrientes discontinuados, Instrumentos Financieros)
- NIIF 10 (Estados Financieros Consolidados)
- NIIF 11 (Acuerdos conjuntos)
- NIIF 12 (Entidades de Inversión)
- NIIF 15 (Ingresos de actividades ordinarias)
- NIIF 9 (Mejora, reconocimiento, y medición de instrumentos financieros)
- NIC 1 (Enmienda a la NIC 1, presentación de estados financieros)
- NIC 16 y 38 (Enmienda a la NIC 16 y 38, de Depreciación y Amortización)
- NIC 16 y 41 (Enmienda a la NIC 16 y 41, de Propiedad, planta y equipo de agricultura)
- NIC 19 (Beneficios a los Empleados)
- NIC 27 (Enmienda a la NIC 27, a los estados financieros consolidados y separados)
- NIC 34 (Información Financiera Intermedia)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

Las siguientes Normas y modificaciones a las NIIF entraron en vigencia en el año terminado el 31 de diciembre del 2018

- Modificaciones a la NIC 7 (fecha de emisión enero del 2017)
- Modificaciones a la NIC 12 (fecha de emisión enero del 2017)
- Modificaciones a la NIIF 12 (fecha de emisión enero del 2017)

La adopción de estas normas no tuvo ningún efecto material para la operación de la Compañía

2.2. Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía:

NIIF 9 "Instrumentos financieros"

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados) 002E
Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán
las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Compañía decidió no re expresar las cifras comparativas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado.

En lo referido a cuentas por cobrar comerciales, considerando la calidad crediticia de sus clientes, la Compañía no obtuvo un impacto resultante de la aplicación del concepto de PCE. El nuevo enfoque no modificó los actuales niveles de provisión previamente reconocidos.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2018, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2018 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre Instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios	1de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional.	1de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contablización de éstos.	1de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial. En relación a la NIIF 16, la Administración informa que, con base en una evaluación realizada en conjunto con asesores externos, no habría impactos significativos al aplicar esta norma debido a que la Compañía mantiene un bajo número de contratos de arrendamiento cuyos valores mensuales no son significativos.

2.3. Moneda Funcional

La Compañía, de acuerdo con la NIC 21 (Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de Moneda Extrajera) ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional; consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas al dólar, se consideran "moneda extranjera"

A partir del 10 de enero del 2000, el dólar de los Estados Unidos de América es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, están presentados en dólares de los Estados Unidos de América

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

2.4. Estimaciones y criterios contables significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio, para lo cual La Compañía no realiza la provisión anual según su Manual de Políticas y Procedimientos.

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

- Activos intangibles y propiedad, planta y equipos: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

2.5. Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios de a empleados no corrientes, que son valorizados a base de métodos actuariales. En el caso de costo histórico, los activos se registran por el valor del efectivo y otras partidas pagadas, los pasivos se registran al valor de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

3. POLITICAS CONTABLES.

A continuación se describen las políticas contables implementadas en la presentación de los estados financieros, los mismos que se han registrado de manera uniforme y consistente.

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos registrados en los estados financieros se clasifican en función de su vencimiento, 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 vencimiento superior a dicho período.

3.2. Equivalente de efectivo

Los estados financieros registran como efectivo y equivalente de efectivo, el valor disponible y todas las inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos de tres meses o menos.

3.3. Activos y Pasivos financieros

El saldo de esta cuenta refleja el valor que a una fecha determinada, la compañía adeuda por créditos comerciales a favor de terceros o préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras con vencimientos corrientes.

Debemos mantener detalles en moneda local y moneda extranjera para realizar los ajustes por diferencia en cambio al cierre de cada período contable

3.4. Préstamos y cuentas por cobrar

Se registra en los estados financieros por los documentos y cuentas por cobrar comerciales a clientes, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los vencimientos mayores a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

3.5. Propiedad, Planta y Equipo

❖ **Reconocimiento y Medición:**

Propiedad, Planta y Equipo se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Se contabilizan a su costo de adquisición, tomando como base para el cálculo las fechas de adquisición de estos activos.

El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición y cualquier otro desembolso directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para su funcionamiento y uso.

Los costos de mantenimiento, son reconocidos en el estado de resultados cuando ocurren.

Cuando partes significativas de un elemento de maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario poseen vidas útiles diferentes, son contabilizados de forma separada como un componente importante del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario son determinadas comparando los precios de venta con los valores en libros de los activos en referencia y son reconocidos en el estado de resultados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

❖ **Depreciación**

La depreciación de maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario se calcula usando el método de línea recta, con base en el costo actualizado y de acuerdo con la vida útil estimado por la administración:

- Edificios	**5%**
- Equipos de oficina	**5%**
- Vehículos	**20%**
- Equipo de computación	**33,33%**
- Muebles y enseres	**10%**

El método de depreciación, vida útil y valor residual son revisados en cada fecha de presentación de los estados financieros.

3.6. Arrendamientos

La clasificación del arrendamiento de activos depende si la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, en caso contrario se clasifican como operativos.

3.7. Deterioro

Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las perdidas esperadas en la vida del activo financiero sean registradas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable a través de otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada se da en el momento que exista un aumento significativo en el riesgo de crédito.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

3.8 Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que un activo financiero presenta deterioro cuando existe evidencia objetiva de la ocurrencia de algún evento con efectos negativos sobre los flujos futuros estimados de efectivo de ese activo.

Los activos financieros significativos son evaluados sobre una base individual, mientras que el resto de los activos financieros son revisados en grupos que posean similares riesgos de crédito. Todas las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados integrales.

3.9 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen "Cuentas por pagar a proveedores", "Cuentas por pagar a entidades relacionadas", "Otras cuentas por pagar", "Préstamos con instituciones financieras" y "Obligaciones emitidas". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a entidades relacionadas y otras cuentas por pagar

Las "cuentas por pagar a proveedores", "cuentas por pagar a entidades relacionadas" y "otras cuentas por pagar" son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado debido a la naturaleza d corto plazo de los mismos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

3.10 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se eliminan cuando expiran los derechos a recibirlos flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

3.11 Anticipos entregados a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregados a proveedores, la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo

3.12 Activos intangibles

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo luego del reconocimiento inicial, 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 valúan como finitas o indefinidas.

Los activos intangibles con vidas finitas se evalúan para determinar si tuvieran algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. Las ganancias o pérdidas que sufran de dar de baja 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 se da baja el activo.

Los activos intangibles con vida útiles indefinidas no se amortizan y se someten a pruebas anuales para determinar si sufrieron deterioro del valor.

3.13 Activos no financieros

El valor de los activos no financieros de la Compañía, tales como maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario y activos intangibles, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar cualquier indicio de deterioro. Cuando algún evento o cambio en las circunstancias indica que el valor en libros de tales activos se ha deteriorado, se estima su valor recuperable.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

Al 31 de diciembre del 2018, la Administración de la Compañía considera que no existen indicios de deterioro de activos no financieros como maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario; así mismo, basado en su plan de negocio, considera que no existen cuentas o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor neto de los activos podría no ser recuperable, no existiendo un deterioro en el valor según libros de estos activos.

3.14 Documentos y cuentas por cobrar

ECUAINMOBILIARIA S.A. realizó el análisis pormenorizado de cada uno de sus deudores basados en el estudio del posible retorno y recuperabilidad de los beneficios económicos de este tipo de activos, llegando a la conclusión que la provisión de incobrabilidad registrada al 31 de diciembre del 2018, refleja razonablemente el no retorno y recuperación del efectivo proveniente de la cartera mantenida a esa misma fecha.

3.15 Beneficios Post-Empleo

- **Planes de contribución Definidos**

La Compañía no tiene un plan de contribuciones definidas.

- **Planes de Beneficios Definidos**

Un plan de beneficios definidos es un beneficio post-empleo distinto del plan de contribuciones definidas. La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código del Trabajo, es calculada por separado para cada beneficiario del plan, estimando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos, es descontada para determinar su valor presente y se le deduce el valor razonable de mercado de los activos asociados al plan (si los hubiera). La tasa de incremento salarial aplicada es del 2.40% y la tasa de descuento aplicada es del 6.5% que corresponde a los rendimientos de los bonos de Ecuador a largo plazo como puntos de referencia.

La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas actuariales del año en el estado de resultados integral. El cálculo es realizado por un actuario independiente usando el método de crédito por unidad proyectada.

Además dicho Código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio. El cálculo es realizado por un actuario independiente usando el criterio de rotación de los empleados y la ocurrencia en el pago de este beneficio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

- **Beneficios a Corto Plazo**

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los empleados son medidas con base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado es provisto por el trabajador

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 con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado.

- **Beneficios por Terminación**

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Las indemnizaciones por terminación o cese en el caso de despidos intempestivos, de acuerdo con lo establecido en el Código del Trabajo, son reconocidas como gastos cuando se da término a la relación contractual.

3.16 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2017: 22%) sobre su base imponible, la cual se incrementa en (3) puntos porcentuales al 28% (2017: 25%) si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales también cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, participes.

Adicionalmente las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales, tendrán una rebaja de (3) puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

3.17 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 balance general cuando existe una obligación presente (ya sea legal o implícita) resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas de los estados financieros los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas. Cuando el importe de la provisión sea medido utilizando los flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

3.18 Estimaciones contables

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

3.19 Reconocimiento de los ingresos, costos y gastos

Los ingresos ordinarios corresponden al valor razonable de las contraprestaciones recibidas por la prestación de servicios, estos ingresos se presentan netos de impuestos las ventas, rebajas y/o descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a **Ecuainmobiliaria S.A.** y puedan ser confiablemente medidos.

Los gastos y costos se contabilizan por el método de causación.

3.20 Estado de Flujos de Efectivos

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada en términos de dólares de los Estados Unidos de América al cierre del mismo.

3.21 Costos financieros

Los costos financieros son registrados a medida que se devengan como gastos en el periodo en el cuál se incurren.

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

El departamento de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio y/o la Gerencia General. Dicho departamento identifica, evalúa y administran los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

El Directorio proporciona guías y principios para la administración general de riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y el riesgo de concentración.

4.2. Riesgos de mercado

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por un movimiento o variación y/o duración de tasas, no es significativo, dado que la mayor parte del endeudamiento es de corto plazo.

4.3. Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en los depósitos bancarios, inversiones disponibles para la venta y en los préstamos y cuentas por cobrar a clientes y otro (corto y largo plazo).

4.4. Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses, los cuales consideran los vencimientos de los activos y pasivos financieros y los planes de financiamiento futuros de la Compañía.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Incluye:

	VALOR
Caja	45.800,00
Total	**45.800,00**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

6 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Incluye:

	VALOR
Espinoza Fabricio	200,00
Anticipos a Proveedores	8.257,98
Total	**8.457,98**

7 INVENTARIOS

Incluye:

	VALOR
Inventario Areas Comunes	51.889,02
Inventario Materiales Proceso	201.334,93
Terrenos	950.000,00
Mano de Obra	105.403,97
Total	**1.308.627,92**

8 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Incluye:

	VALOR
Retenciones Fuente	2,32
Total	**2,32**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

9 OTROS ACTIVOS

Incluye:

	VALOR
Preliminares	18.211,33
Total	**18.211,33**

10 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Incluye:

	VALOR
Constructora DGL Cia. Ltda	69.409,06
Oro Auto C. Ltda	1.083.496,65
Otros Menores	24,31
Total	**1.152.930,02**

11 CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Incluye:

	VALOR
BIOALAMOS S.A.	15.000,00
PROVEEDORES VARIOS	29.645,25
Total	**44.645,25**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

12 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Incluye:

	VALOR
Sobregiros Bancarios	73.478,33
Total	**73.478,33**

13 IMPUESTOS CORRIENTES

Incluye:

	VALOR
Retenciones Fuente	782,14
Retenciones IVA	463,81
Total	**1.245,95**

14 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Incluye:

	VALOR
Anticipo Clientes	108.000,00
Total	**108.000,00**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

15 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social de **ECUAINMOBILIARIA S.A.,** está integrada por 800,00 participaciones sociales ordinarias US$ 1.00 cada una a valor nominal unitario.

16 INGRESOS - COMPOSICION

A continuación se muestra un detalle de la composición de los ingresos de la Compañía:

	VALOR
Ventas Clientes	300.232,46
Total	**300.232,46**

17 COSTOS – COMPOSICION

A continuación se muestra un detalle de la composición de los costos de la Compañía, establecido con base en la naturaleza del gasto:

	VALOR
Costo de Ventas	(300.232,46)
Total	**(300.232,46)**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

18 SITUACIÓN FISCAL

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el presente ejercicio económico, por consiguiente los ejercicios económicos 2018, se encuentran abiertos a revisión.

El Decreto ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento de R.O. 494 del 31 de diciembre del 2.004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2.005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con compañías relacionadas.

19 DERECHOS DE AUTOR

Cumpliendo disposiciones legales descritas en el Registro Oficial No. 289 del 10 de marzo del 2004, la Compañía ha cumplido con todas las normas sobre derechos de autor en cuanto se refiere a los programas y licencias de computación utilizados en su procesamiento informático.

20 APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

21 INFORME TRIBUTARIO

Por disposición establecida en la Circular No. DGEC-001 del 21 de enero del 2004 del Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales. A la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparando dicha información.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en US$ dólares)

22 ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

23 CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Según la Resolución No.SC.ICI.DCCP.G.14.003 emitido por la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de la consolidación de estados financieros de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

Se exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que haya sido excluida de los grupos económicos por el Servicio de Rentas Internas.

La Compañía si está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte de un grupo económico, por lo cual si se requiere del cumplimiento de esta disposición.

24 PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La compañía no mantiene y registra transacciones relacionadas con sociedades, tal como lo indica la resolución No. 2430 publicada en el registro oficial 494 del 31 de diciembre del 2004.

25 OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

26 EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre 2018, la fecha de preparación de este informe (abril 08 del 2019), no se han producidos eventos económicos importantes que en opinión de la Gerencia General deban ser revelados.