

**COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA**  
**MMK S.A.**

INFORME SOBRE LOS ESTADOS  
FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

**INFORME DE AUDITORIA DE ESTADOS FINANCIEROS**  
**REALIZADO POR**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**

A la Junta General de Socios de:  
COMPAÑIA PROMOTORA INMOBILIARIA MMK S.A.

Cuenca, 27 de abril del 2018

**Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado el Estado de Situación Financiera que se acompaña de la COMPAÑIA PROMOTORA INMOBILIARIA MMK S.A., al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes Estado de Resultados, Cambios en el Patrimonio y Flujo del Efectivo por el año terminado a esa fecha.

**Responsabilidad de la Administración de la Empresa por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, el mantenimiento del control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre los estados financieros basados en la auditoría realizada. La auditoría practicada, fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable acerca de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios contables utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los

*FOU*

estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.

**Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos lo. aspectos significativos. la situación financiera de COMPAÑIA PROMOTORA INMOBILIARIA MMK S.A., al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones, Cambios en el Patrimonio y Flujo del Efectivo, por el periodo terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES

**Informe de cumplimiento de obligaciones tributarias**

5. De acuerdo con las disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de la Compañía COMPAÑIA PROMOTORA INMOBILIARIA MMK S.A., se presenta por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

Atentamente,

Ing. CPA Franklin Ortiz Figueroa  
Auditor Externo SC-RNAE – No. 993  
Registro CPA. No. 18902

PROMOTORA INMOBILIARIA MMK S.A.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
Al 31 de diciembre de 2017

	2016	NOTAS	2017
<b>ACTIVOS</b>	<b>0,00</b>		<b>838.495,99</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>0,00</b>		<b>9.139,74</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</b>	<b>0,00</b>	<b>4</b>	<b>8.150,58</b>
<b>Caja</b>	<b>0,00</b>		<b>1.211,18</b>
Caja General	0,00		1.200,00
Caja Chica	0,00		11,18
<b>Bancos</b>	<b>0,00</b>		<b>6.939,40</b>
Banco del Pichincha	0,00		6.939,40
<b>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>0,00</b>	<b>5</b>	<b>760,00</b>
Anticipos a proveedores			760,00
<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>0,00</b>	<b>6</b>	<b>229,16</b>
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	0,00		229,16
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0,00</b>		<b>829.356,25</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>0,00</b>	<b>7</b>	<b>820.000,00</b>
Terrenos	0,00		820.000,00
<b>OBRAS EN EJECUCION</b>	<b>0,00</b>	<b>8</b>	<b>9.356,25</b>
Gastos pre operacionales	0,00		9.356,25
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>0,00</b>		<b>838.495,99</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>0,00</b>		<b>237.295,99</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>0,00</b>		<b>237.295,99</b>
<b>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	<b>0,00</b>	<b>9</b>	<b>17.295,99</b>
Cía. León y Carpio	0,00		17.295,99

*Handwritten signature*

<b>PRESTAMOS SOCIOS</b>	<b>0,00</b>	<b>10</b>	<b>220.000,00</b>
Socios de la Compañía	0,00		220.000,00
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>0,00</b>		<b>601.200,00</b>
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>0,00</b>	<b>11</b>	<b>1.200,00</b>
Capital suscrito o asignado	0,00		1.200,00
<b>APORTES FUTURA CAPITALIZACION</b>	<b>0,00</b>	<b>12</b>	<b>600.000,00</b>
Holding HLC SA	0,00		600.000,00
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Ganancia neta del ejercicio (**)	0,00		0,00
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>0,00</b>		<b>838.495,99</b>

(\*\*) En el 2017 no hubieron operaciones, consecuentemente no hay resultados

Las notas aclaratorias son parte de los estados financieros

*raw*

COMPañÍA PROMOTORA INMOBILIARIA MMK S.A.  
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>838.495,99</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	0,00
Otros cobros por actividades de operación	838.495,99
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>-10.345,41</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	0,00
Otros pagos por actividades de operación	-10.345,41
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>828.150,58</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-820.000,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-820.000,00</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	
Aporte en efectivo por aumento de capital	
Financiación por préstamos a largo plazo	
Otras entradas (salidas) de efectivo	0,00
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>0,00</b>
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	<b>8.150,58</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>	
Saldo al inicio del año	0,00
Saldo al fin del año	<b>8.150,58</b>

*Handwritten signature or mark*

**PROMOTORA INMOBILIARIA MMK S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares de E.U.A)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CODIGOS	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
				RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
				301	302	30401	30402	30601	30602	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN EN NEC	99	1.200,00	600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	601.200,00
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	9901	1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200,00
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	990101	1.200,00		0,00		0,00		0,00		1.200,00
CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES	990102									0,00
CORRECCIONES DE ERRORES:	990103									0,00
<b>DETALLE AJUSTES POR NIIF:</b>	<b>9902</b>	<b>0,00</b>	<b>600.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600.000,00</b>
Aumento (disminución) de capital social	990201									0,00
Aportes para futuras capitalizaciones	990202		600.000,00							600.000,00
Prima por emisión primaria de acciones	990203									0,00
Dividendos	990204									0,00
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	990205									0,00
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la venta	990206									0,00
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo	990207									0,00
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles	990208									0,00
Otros cambios (detallar)	990209									0,00
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	990210									0,00
SALDO AL FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN EN NIIF	99	1.200,00	600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	601.200,00

**POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS  
A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

Sec.3.23 (a) La Compañía COMPAÑIA PROMOTORA INMOBILIARIA MMK S.A., se constituyó mediante escritura pública realizada ante el Notario Público Décimo Segunda del Cantón Cuenca, el 26 de junio de 2017, aprobada por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Cuenca bajo el repertorio No 6180 del 10 de agosto de 2017, con un capital social de la Compañía es de USD 1.200,00 dólares, dividido en mil doscientas acciones ordinarias y nominativas de un dólar, numeradas desde el cero cero cero uno hasta la un mil doscientos inclusive, representadas en títulos.

El objeto social y actividad económica de la Compañía es la construcción de edificios, así como la construcción de todo tipo de edificios residenciales y como operación complementaria la construcción de edificios no residenciales.

Sec.3.24 (a) Es una sociedad de responsabilidad limitada radicada en el país, ubicada en la Ciudad de Cuenca, Calle: Av. Paucarbamba No. 3-142 y Francisco Sojos.

**2. BASES DE ELABORACIÓN**

**a) Declaración de cumplimiento**

Sec. 3.3 Los estados financieros se elaboraron de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para PYMES.

Sec. 4.1 Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Empresa el 16 de marzo de 2018.

**b) Base de Medición**

Sec. 2.34 (a) Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico.

**c) Moneda funcional y de presentación**

Sec. 3.23 (d) Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD), que es la moneda funcional del Ecuador.

**d) Uso de estimaciones y juicios**

- Sec.10.1 y 10.15 La preparación de los estados financieros requiere que la administración de la Compañía realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de las políticas contables y los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir por estas estimaciones.
- Sec. 10.17 Las estimaciones y supuestos relevantes serán revisadas regularmente, y serán reconocidas en cada período y en cualquier período futuro afectado.

**(e) Cambios en las políticas contables**

**(i) General**

- Sec.10.8 A partir del 1 de junio de 2017, la Compañía ha establecido sus políticas contables, básicamente en la presentación de los estados financieros, aplicando el Plan de Cuentas expedido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**(ii) Presentación de estados financieros**

- Sec. 35.3 La compañía aplica la NIC 1 revisada Presentación de Estados Financieros (2007) y Sección 2 de NIIF para PYMES (2009), que entraron en vigencia en el país, el 1 de enero de 2012. A base de esta normativa, la compañía presenta los estados de situación financiera (ESF), de resultados integrales (ERI), de cambios en el patrimonio la evolución generada en el capital accionario (ECP) y el de flujo del efectivo (EFE).
- Sec.35.6 Se presenta la información al 31 de diciembre del 2017 y para el 2018 en forma comparativa con la del año anterior, de acuerdo con la norma revisada, considerando que el cambio en la política contable sólo afecta aspectos de presentación, no de otros aspectos.

**3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- Sec. 10.2 Las políticas contables para la elaboración, presentación y mejor comprensión de los estados financieros, fueron establecidas por la Compañía desde su creación, 26-06-2017, con la inscripción de la Empresa en la Superintendencia de Compañías.

**a) Efectivo y sus equivalentes**

- Sec. 7.2 El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del dinero en efectivo, depósitos a la vista e inversiones a corto

plazo de gran liquidez que se mantienen para cumplir con los compromisos de pago.

Sec.11.13 Se reconoce el activo financiero que se origina cuando tenga el derecho contractual incondicional de recibir efectivo u otro activo financiero. Estos activos financieros se registrarán a su valor razonable al reconocimiento inicial y luego con los resultados patrimoniales de la Compañía de la cual es socio.

**(b) Documentos y cuentas por cobrar**

Sec.11.5 Los documentos y cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos o determinados que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable, pudiendo variar por las pérdidas por deterioro.

Sec.11.8 (a) Los instrumentos financieros locales están compuestos por los documentos por cobrar varios, anticipos al personal y préstamos a accionistas.

Sec.11.21 Al final de cada periodo sobre el que se informa los importes en libros de los deudores y otras cuentas por cobrar se revisarán para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconocerá en los resultados una pérdida por deterioro del valor.

**(c) Propiedad, Planta y Equipo**

**(i) Reconocimiento y medición**

Sec.17.15 Las partidas de propiedad, planta y equipo serán valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, estableciendo previamente el valor residual.

**(ii) Depreciación**

Sec.17.19 La depreciación se calculará sobre el monto depreciable, que corresponde al costo histórico de un activo u otro monto que se haya sido asignado por revalorización, menos su valor residual.

Sec. 17.21 (a,b,c,d) Para el cálculo del porcentaje de la depreciación y las vidas útiles de los bienes de Propiedad, Planta y Equipo, se establecerán de conformidad al Código Tributario.

Sec.17.22 El método de depreciación será por línea recta, pudiendo variar de acuerdo a los requerimientos de la compañía, serán revisados en los periodos siguientes al 2017, de conformidad a las disposiciones tributarias del país.

Sec.22 **(d) Patrimonio**

Sec. 22.1 El Patrimonio está constituido por las acciones de los socios, que actúan en calidad de inversionistas en instrumentos de patrimonio.

Sec. 22.3 El patrimonio incluye las inversiones realizadas por los propietarios de la compañía, más los incrementos de esas inversiones, generadas de operaciones rentables y conservados para las operaciones de la empresa, menos las reducciones de las inversiones y las distribuciones a los propietarios.

**(e) Ingresos de Actividades Ordinarias**

Sec. 23.1 Constituyen ingresos de actividades ordinarias procedentes de las construcciones efectuadas:

Sec.23.1 a la 23.3 La empresa medirá los ingresos de actividades ordinarias por el objeto y actividad económica de la Compañía es la construcción de edificios, así como la construcción de todo tipo de edificios residenciales y como operación complementaria la construcción de edificios no residenciales.

De existir alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos, la cantidad incobrable o su probabilidad es incierta se reconocerá como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido

**(f) Beneficios a los empleados**

Sec. 28.1 Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la empresa proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

Sec. 28.1(a) Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo serán reconocidos como gastos de conformidad con las disposiciones legales que los ampara.

Sec.28.1(c) La Compañía tiene establecido beneficios a empleados con relación de dependencia de acuerdo a la Ley.

**(g) Impuesto a las ganancias**

Sec. 29.2 El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

Sec.29.3(h) Los impuestos corrientes y los impuestos diferidos son

reconocidos en resultados en tanto que estén relacionados directamente en el patrimonio o en el resultado integral.

Sec.29.6

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, establece el porcentaje anual del impuesto a la renta. En caso de que se decida la reinversión sobre una parte de la utilidad del ejercicio, el porcentaje sobre este monto será del 15% del impuesto a la renta.

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Sec. 7.2

### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2016	2017
<b>Caja</b>	<b>0,00</b>	<b>1.211,18</b>
Caja General	0,00	1.200,00
Caja Chica	0,00	11,18
<b>Bancos</b>	<b>0,00</b>	<b>6.939,40</b>
Banco del Pichincha	0,00	6.939,40
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>8.150,58</b>

Sec.4.11 (b)

### 5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	2016	2017
<b>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b>		
Anticipos a proveedores		760,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>760,00</b>

Sec.4.11 (b)

### 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	2016	2017
<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>		
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	0,00	229,16
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>229,16</b>

Sec.17

### 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	2016	2017
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>		
Compra de Terreno	0,00	820.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>820.000,00</b>

Sec.13.1 (c)

### 8. OBRAS EN EJECUCION

	2016	2017
<b>GASTOS PRE OPERACIONALES OBRAS</b>		
Suministros y materiales	0,00	47,00
Notarios registradores de la propiedad	0,00	1.910,55
Impuestos, contribuciones y otros	0,00	7.377,42
Gastos no Deducibles	0,00	21,28
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>9.356,25</b>

Gastos previos de construcción de obras, imputables al costo de construcciones

**PASIVOS CORRIENTES**

Sec. 4.11(d)

**9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

	2016	2017
<b>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>		
Cía. León y Carpio	0,00	17.295,99
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>17.295,99</b>

Sec. 4.11(d)

**10. PRESTAMOS SOCIOS**

	2016	2017
<b>PRESTAMOS SOCIOS</b>		
León Chérrez Carlos Alberto	0,00	73.333,33
León Chérrés Esteban Diego	0,00	73.333,33
Carpio Moscoso Cristian Rafael	0,00	73.333,34
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>220.000,00</b>

Sec. 4.12

**11. CAPITAL SOCIAL**

Sec. 4.12 (i)

Sec. 4.12 (ii)

Sec.4.12(iii)

	2016	2017
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		
Número de acciones autorizadas y pagadas	1.200,00	1.200,00
Valor nominal de las participaciones ordinarias	1,00	1,00

Sec.4.12(iv)

**Conciliación**

Socios	Participaciones	%	Capital USD \$
León Chérrés Esteban Diego	399	33,25%	300,00
León Chérrez Carlos Alberto	400	33,33%	300,00
Carpio Moscoso Cristian Rafael	400	33,33%	300,00
León Vintimilla Fernando Andrés	1	0,08%	300,00
<b>TOTAL</b>	<b>1200</b>	<b>100%</b>	<b>1.200,00</b>

**12. APORTES FUTURA CAPITALIZACION**

	2016	2017
<b>APORTES FUTURA CAPITALIZACION</b>		
Holding HLC SA	0,00	600.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>600.000,00</b>