

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.  
AUDITORÍA A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

**CONTENIDO**

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integral
- Estado de Cambios en el patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
A LOS SOCIOS DE LA COMPAÑÍA  
INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.  
QUITO, ECUADOR**

**Opinión**

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA., que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados del período y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a 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 significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA., al 31 de Diciembre de 2018 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Base para la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores Generales (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros**

La Administración de INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de su control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la administración es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La administración es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros**

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la gerencia, del principio contable de negocio en marcha y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.
- Comunicamos a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

También proporcionamos a la gerencia una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes de ética aplicables a nuestra independencia y hemos comunicado sobre todas las relaciones y otros asuntos que se puede esperar que razonablemente comprometan nuestra independencia, y donde sea aplicable, tomamos las correspondientes salvaguardas.

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error,

y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión adicional, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA., como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se emitirá por separado.



Marco Atig Cruz  
Representante Legal  
**ATIG AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.**  
**Registro SC – RNAE 422**

Quito, 30 de Mayo de 2019

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares americanos)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Nota</u>	2018	2017
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	190,808	18,300
Inversiones	5	566,949	5,339
Documentos y cuentas por cobrar	6	114,737	20,750
Inventarios	7	365,910	-
Servicios y Otros Pagos Anticipados	8	177,435	115,398
Impuestos Corrientes	9	15,030	28,102
<b>Total Activos corrientes</b>		<b>1,430,869</b>	<b>187,888</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Construcciones en proceso	10	3,970,676	3,968,115
Propiedad, Planta y Equipo	11	3,019,192	3,071,005
Activos Financieros no Corrientes		35,419	-
Otros Activos no Corrientes		146	-
<b>Total Activos no corrientes</b>		<b>7,025,433</b>	<b>7,039,120</b>
<b>Total Activos</b>		<b>8,456,302</b>	<b>7,227,008</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Pasivos por Contratos de Arrendamiento Financieros	12	162,978	-
Proveedores	13	73,828	378,805
Intereses bancarias Obligaciones del Exterior	16	83,428	82,987
Obligaciones Tributarias SRI	14	10,496	7,771
Obligaciones Laborales	15	7,323	4,714
Anticipos de Clientes		110	-
<b>Total Pasivo corriente</b>		<b>338,163</b>	<b>474,276</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Pasivos Hotel Piedra Turismo		-	7,582
Obligaciones con Instituciones Financieras del Exterior	16	2,350,000	1,900,000
Cuentas y Documentos Por Pagar L/P	17	97,990	159,267
Obligaciones con los Socios	18	1,093,836	869,854
Anticipo Clientes L/P	19	3,005,655	1,763,508
Obligaciones Laborales L/P	20	2,994	2,126
<b>Total Pasivo no corriente</b>		<b>6,550,475</b>	<b>5,152,337</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>6,888,638</b>	<b>5,626,613</b>
PATRIMONIO, (ver estado adjunto)	21	1,567,664	1,600,395
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>8,456,302</b>	<b>7,227,008</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Carlos Duque  
 Gerente General

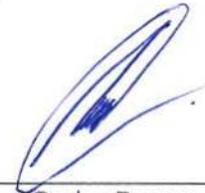
  
 CPA. Augusto Buvancela Remache  
 Contador

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares americanos)

	<u>Notas</u>	2018	2017
<b>INGRESOS</b>			
Ingresos de Actividades Ordinarias	22	1,544,149	300,124
Otros Ingresos		7,755	-
Total de Ingresos		<u>1,551,904</u>	<u>300,124</u>
<b>COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCIÓN</b>			
Costos de Producción	23	<u>(1,050,875)</u>	<u>-</u>
Utilidad Bruta		<u>501,029</u>	<u>300,124</u>
<b>GASTOS</b>			
Gastos Operacionales	24	(274,324)	(198,805)
Gastos Financieros	24	(130,479)	(86,051)
Otros Gastos	24	<u>(81,773)</u>	<u>(14,611)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		14,453	656
(-) 15% de Participación del trabajador		(2,168)	(98)
(-) Impuesto a la Renta		<u>(33,680)</u>	<u>-</u>
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio		<u>(21,395)</u>	<u>558</u>

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros.



Carlos Duque  
Gerente General



CPA. Augusto Bayancela Remache  
Contador

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares americanos )

	Capital Social	Ganancias Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Reservas por Revaluación	Reservas por Revaluación de Inversiones	Pérdida Neta del Período	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1,000	36,252	(25,904)	115	1,605,242	(16,867)	1,599,838
Cambios del año en el período	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia de Resultados a otras cuentas	-	-	(16,867)	-	-	16,867	-
Otros Resultados Integrales	-	-	-	(238.00)	-	-	(238)
Activo por Impuesto Diferido	-	-	-	146.25	-	-	146
Resultado Integral del Año	-	-	(10,687)	-	-	(21,395)	(32,082)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,000	36,252	(53,458)	23	1,605,242	(21,395)	1,567,664

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros.

Carlos Duque  
Gerente General

CPA. Augusto Buyancela Remache  
Contador

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares americanos)

Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Recibidos de clientes y otras cuentas por cobrar	1,449,962
Pagos a proveedores y empleados	(2,730,244)
Otros ingresos	7,755
Gastos financieros	(81,773)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(1,354,301)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:	
Ajuste a propiedades, planta y equipo	(19,836)
Efectivo pagado en aumento de otros activos	(2,800)
Efectivo (pagado) recibido de terceros	1,242,147
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	1,219,511
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:	
Efectivo (pagado) recibido en contratos de arrendamiento financiero	162,978
Efectivo (pagado) recibido en obligaciones financieras	441
Efectivo (pagado) recibido por socios	223,982
Otras entradas (salidas) de efectivo	(80,103)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento:	307,298
(Disminución) Aumento en efectivo neto:	172,508
Saldo al inicio del año	18,300
Saldo al final del año	190,808
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	
Utilidad (pérdida) neta	(21,395)
Ajustes por:	
Provisión de cuentas incobrables	125
Depreciación	71,650
Provisión para jubilación patronal	353
Provisión para desahucio	515
Interés por cobrar o pendientes devengar	(35,419)
Impuesto a la Renta Corriente	33,680
Provisión por participación a los trabajadores	2,168
Efectivo proveniente de actividades operacionales antes de cambios en el capital de trabajo	
(Aumento) disminución en cuentas y otras cuentas por cobrar	(94,112)
(Aumento) disminución en inventarios	(365,910)
(Aumento) disminución en servicios y otros pagados por anticipado	(62,038)
(Aumento) disminución en impuestos corrientes	13,073
(Aumento) disminución en otros activos corrientes	(561,611)
(Aumento) disminución en cuentas y documentos por pagar	(304,977)
(Aumento) disminución en otras obligaciones corrientes	(30,514)
(Aumento) disminución en anticipo a clientes	110
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	(1,354,301)

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros

  
 \_\_\_\_\_  
 Carlos Duque  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 CPA. Augusto Buyancela Remache  
 Contador

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

**NOTA 1- CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES**

INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA.LTDA., empresa constituida el 13 de enero de 2003. Su actividad principal es la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de todo tipo de bienes inmuebles.

**NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN, PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

**Declaración de cumplimiento.** - Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

**Base de medición.** - Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del devengado, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales (Véase Nota 3), a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía.

**Moneda funcional y de presentación.** - La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los estados financieros y sus notas es el dólar americano que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

**NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABLES**

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

**a. Efectivo y equivalentes de efectivo**

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja y depósitos en bancos locales.

**b. Cuentas por cobrar comerciales**

Las cuentas por cobrar se registran al costo. Las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo.

**Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro**

La estimación de cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza de acuerdo con el análisis de morosidad según la antigüedad de cada grupo de deudores y sus probabilidades de cobro.

**c. Propiedad, planta y equipo**

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- b. Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia;
- c. La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos del de la producción de inventarios durante tal periodo.

Los costos atribuibles directamente son:

- a. Los costos de beneficios a los empleados (según se definen en la NIC 19 Beneficios a los Empleados), que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades, planta y equipo;
- b. Los costos de preparación del emplazamiento físico;
- c. Los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior;
- d. Los costos de instalación y montaje;
- e. Los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente, después de deducir los importes netos de la venta de cualesquiera elementos producidos durante el proceso de instalación y puesta a punto del activo (tales como muestras producidas mientras se probaba el equipo);
- f. Los honorarios profesionales.

El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo termina cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia.

### **Medición del costo**

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento.

### **Depreciación**

Se deprecia de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

La Compañía distribuye el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas y deprecia de forma separada cada una de estas partes.

### **Vida Útil**

La vida útil de un activo se define en términos de la utilidad que se espere que aporte a la Compañía. La política de gestión de activos llevada a cabo por la Compañía podría implicar la disposición de los activos después de un periodo específico de utilización, o tras haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica. La estimación de la vida útil de un activo, es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la Compañía tenga con activos similares.

## Método de depreciación

El método de depreciación utilizado es el de línea recta.  
La tasa de depreciación se presenta según el siguiente detalle:

<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>Años Vida Útil</b>	<b>Porcentaje Depreciación</b>
Muebles y enseres	10	10%
Maquinaria, equipo e instalaciones	10	10%
Equipos de computación y software	3	33%
Vehículos	5	20%

### d. Deterioro del valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

Anualmente la compañía analiza si existe índice de deterioro para establecer las respectivas estimaciones de conformidad con NIC 36.

### e. Impuesto de Renta Corriente y Diferido

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros. La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 25% para el año 2018.

### f. Arrendamientos Operativos

Los arrendamientos son de dos tipos: Arrendamiento financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida. Arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

La empresa tiene contrato de arrendamientos operativos los mismos que se reconocen sobre la base del devengado de acuerdo con NIC 17.

### g. Gastos Anticipados

Se registran como gastos anticipados a las garantías entregadas, y de acuerdo a su vencimiento se registran en el largo plazo.

### h. Cuentas por Pagar Comerciales

Se reconoce, si es un compromiso que supone una obligación contractual de entregar dinero u otro activo financiero a otra empresa.

## **I. Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

## **J. Provisión por jubilación patronal y desahucio**

### **Obligaciones Laborales Corto Plazo:**

Corresponden principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de Trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

### **Obligaciones Laborales Largo Plazo**

#### **Jubilación Patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Projectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales se reconocen durante el período económico.

Los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

## **k. Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

## I. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

### NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	2018	2017
Caja General	22,800	18,300
Banco Pichincha	102,930	-
Banco Produbanco	65,079	-
Total	<u>190,808</u>	<u>18,300</u>

### NOTA 5 – INVERSIONES

Un resumen de inversiones es como sigue:

	2018	2017
Fondo de Inversión ACM Prestige	<u>566,949</u>	<u>5,339</u>

### NOTA 6 – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas y documentos por cobrar es como sigue:

	2018	2017
Documentos y cuentas por cobrar	115,396	21,084
Otras cuentas por cobrar	-	200
Provisión de cuentas incobrables	(659)	(534)
Total	<u>114,737</u>	<u>20,750</u>

(i) La provisión por cuentas incobrables, USD 659, representa el 1% de la cartera vencida.

### NOTA 7 – INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios es como sigue:

	32018	2017
Casas Puémbo	<u>365,910</u>	<u>-</u>

(ESPACIO EN BLANCO)

## NOTA 8 – SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de la cuenta Servicios y otros pagos anticipados, es como sigue:

	2018	2017
Anticipo Mantilla Miguel	15,371	23,200
Anticipo Construhidrocarb Cia Ltda	1,462	-
Anticipo Proyecto Casa Puembo	5,000	-
Anticipo Game Santiago	32,829	42,254
Anticipo Goldhagen Gelnh	9,300	3,300
Anticipo Caillagua Luis Efrain	54,600	35,000
Anticipo Pincay Aray Carlos Alfredo	400	-
Anticipo Castillo José Arturo	-	2,529
Anticipo Quipo Casahuaipa Luis	-	4,475
Anticipo Stylosckas Cía. Ltda:	-	4,640
Anticipo Energy Power	1,421	-
Anticipo Gonzalez Carlos Hernan	5,000	-
Anticipo Rivera Rivera Jaritza Dayanara	5,790	-
Anticipo Quito Motors	20,000	-
Anticipo Tapon Humberto	4,097	-
Anticipo Cribatest	2,800	-
Anticipo Bagan	500	-
Anticipo Pastas Anicete Sandro	8,390	-
Anticipo Puertas Diaz Carlos	5,679	-
Anticipo Samaniego Alejandro ( Squarevoxel)	363	-
Anticipo Vizcaino Ana	1,000	-
Anticipo Casca Jose Maria	500	-
Anticipo Mafla Tutillo Horacio	1,032	-
Anticipo Guatapi Toaza Jose Gonzalo	1,000	-
Anticipo Campo Alegre	900	-
Total	<u>177,435</u>	<u>115,398</u>

## NOTA 9 – IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de la cuenta Impuestos Corrientes, es como sigue:

	2018	2017
Crédito Tributario IVA	965	2,169
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	14,065	14,689
Anticipo Impuesto a la Renta	-	11,245
Total	<u>15,030</u>	<u>28,102</u>

(ESPACIO EN BLANCO)

## NOTA 10 – CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Un resumen de las construcciones en proceso es como sigue:

	2018	2017
Construcciones a terceros Edificios	-	2,983,771
Construcciones casa Puembo	-	984,344
Construcciones en Proceso Edificios	3,506,193	-
Construcciones en Proceso Casa	283,601	-
Construcciones en Proceso Bomba	180,882	-
Total	<u>3,970,676</u>	<u>3,968,115</u>

## NOTA 11 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedad planta y equipo, es como sigue:

	2018	2017
Terrenos	2,367,309	2,366,659
Edificios	744,976	744,976
Maquinaria y Equipo	876	876
Equipo de Computación	580	580
Vehículos	196,204	196,204
(-) Depreciación Acumulada	<u>(290,754)</u>	<u>(238,290)</u>
Total	<u>3,019,192</u>	<u>3,071,005</u>

(ESPACIO EN BLANCO)

**Movimiento de Propiedad, Planta y Equipo**

Expresado en dólares

Nombre de la cuenta	Saldo inicial	Compra	Corrección de errores	Gasto de depreciación	Saldo al 31-dic-2018
Terrenos	2,366,659	650			2,367,309
Edificios	744,976				744,976
Maquinaria y equipo	876				876
Equipo de computación	580				580
Vehículos	196,204				196,204
Depreciación acumulada vehículo	(68,659)		19,186	(28,611)	(78,084)
Depreciación acumulada edificios	(169,564)		(19,186)	(23,586)	(212,336)
Depreciación acumulada maquinaria y equipo	(21)			(83)	(104)
Depreciación acumulada equipos de computación	(46)			(184)	(230)
<b>Totales</b>	<b>3,071,005</b>	<b>650</b>	<b>-</b>	<b>(52,464)</b>	<b>3,019,192</b>

Sigue (...)

## NOTA 12 – PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

Un resumen de los pasivos por contratos de arrendamientos financieros, es como sigue:

	2018	2017
Contratos Casa 38 Construcción	38,583	-
Contratos Casa 09 Construcción	38,508	-
Contratos Casa 10 Construcción	10,588	-
Contratos Casa 74 Construcción	51,600	-
Contratos Casa 11 Construcción	23,700	-
Total	<u>162,978</u>	<u>-</u>

## NOTA 13 – PROVEEDORES

Un resumen de los proveedores al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

	2018	2017
Otilia Amarillis Vera Loor	300	3,247
Jaime Ernesto Soría Arciniegas	2,918	18,044
Quito Motors S.A. Comercial E Industrial	39,927	80,438
Aerolíneas Avianca Ecuador	3,057	-
Importadora Vega S.A.	627	-
Fernández Raúl (Casa 10)	27,000	-
Transcardavid S.A.	-	594
Andrade Chamorro Jorge	-	657
Flores Godoy Carmen Margot	-	200
Sobregiro bancario	-	266,858
Barba Clavijo Hernán Vinicio	-	5,802
Simbaña Cóndor Segundo	-	2,966
	<u>73,828</u>	<u>378,805</u>

## NOTA 14 – OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Un resumen de las obligaciones tributarias, es como sigue:

	2018	2017
Retención en la fuente – IVA	5,356	3,534
Retención en la fuente – Renta	5,140	4,237
	<u>10,496</u>	<u>7,771</u>

### Conciliación del resultado contable tributario.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable al 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

Utilidad contable	14,453
(-) 1.5% Participación laboral	<u>2,168</u>
	12,285
(+) Gastos no deducibles	<u>10,536</u>
(=) Base imponible cálculo impuesto a la renta	<u>22,821</u>
25% Impuesto a la renta	5,705
Crédito tributario años anteriores	14,689
Retenciones recibidas	14,064
Anticipo pagado	<u>18,991</u>
Gasto impuesto a la renta 2018	<u>33,680</u>

#### NOTA 15 – OBLIGACIONES LABORALES

Un resumen de las obligaciones laborales, es como sigue:

	2018	2017
Provisión Décimo Tercer Sueldo	1,046	1,045
Provisión Décimo Cuarto Sueldo	877	887
Provisión Vacaciones	2,818	2,294
IESS por pagar	414	389
Participación de Trabajadores	<u>2,168</u>	<u>98</u>
Total	<u>7,323</u>	<u>4,714</u>

#### NOTA 16 – OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS EXTERIOR L/P

Un resumen de obligaciones con instituciones financieras, es como sigue:

	2018	2017
Banco Pichincha – Panamá	1,900,000	1,900,000
Banco St. Georges Bank – Panamá	<u>450,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,350,000</u>	<u>1,900,000</u>

No.	Banco	Valor	Tasa de Interés	Fecha de concesión	Fecha de vencimiento	Plazo en días	Interés generado 31/12/2018
1	Pichincha - Panamá	200,000	4.80%	14/02/2018	14/2/2019	365	8,186
2	Pichincha - Panamá	900,000	4.80%	14/2/2018	14/2/2019	365	36,838
3	Pichincha - Panamá	800,000	5.25%	14/5/2018	16/5/2019	367	25,854
4	St. Georges Bank	450,000	6.50%	23/7/2018	23/7/2019	365	12,549
Total		<u>2,350,000</u>			Interes por pagar		<u>83,428</u>

Para la forma de pago de los préstamos detallados se acordó que el interés y el capital sean pagados en su totalidad al vencimiento del plazo.

## NOTA 17 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR L/P

Un resumen de las cuentas por pagar L/P, es como sigue:

	2018	2017
Garantía Nestlé Ecuador	9,000	9,000
Garantía DIFARE S.A.	8,600	8,600
Cuentas por Pagar ArteGroup	-	141,667
Cuentas por Pagar Municipio de Quito	80,390	-
Total	<u>97,990</u>	<u>159,267</u>

## NOTA 18 – OBLIGACIONES SOCIOS

Un resumen de la cuenta obligaciones socios, es como sigue:

	2018	2017
Préstamo de socios	547,496	394,879
Préstamo de Socio Duque	546,340	474,975
Total	<u>1,093,836</u>	<u>869,854</u>

## NOTA 19 – ANTICIPO CLIENTES (opción compradores)

Un resumen de la cuenta anticipo clientes es como sigue:

	2018	2017
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 14	511,000	511,000
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 10	169,700	169,700
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 15	273,000	273,000
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 17	219,450	219,450
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 7	60,000	34,000
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 13	165,000	165,000
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 6	229,750	179,750
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 9	215,000	-
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 8	22,665	18,265
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 12	304,000	10,000
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 2	12,000	-
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 11	217,940	-
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 1	161,000	-
Anticipo Edificio Inmodin Dep. 3	240,000	-
Anticipo Casa N. 19 (Parqueadero 21)	-	21,750
Anticipo Casa N. 13 (Parqueadero 15)	50,000	50,000
Anticipo Casa N. 12 (Parqueadero 14)	18,500	18,500
Anticipo Casa N. 14 (Parqueadero 16)	-	5,000
Anticipo Casa N. 15 (Parqueadero 17)	26,650	26,650
Anticipo Casa N. 1 (Parqueadero 1)	-	13,500
Anticipo Casa N. 5 (Parqueadero 5)	-	15,000
Anticipo Casa N. 2 (Parqueadero 2)	-	2,993
Anticipo Casa N. 6 (Parqueadero 6)	-	2,993
Anticipo Casa N. 7 (Parqueadero 7)	-	2,993
Anticipo Casa N. 10 (Parqueadero 12)	-	2,993
Anticipo Casa N. 11 (Parqueadero 13)	70,000	2,993
Anticipo Casa N. 16 (Parqueadero 18)	-	2,993

Anticipo Casa N. 17 (Parqueadero 19)	-	2,993
Anticipo Casa N. 18 (Parqueadero 20)	-	2,993
Anticipo Casa N. 4 (Parqueadero )	-	9,000
Anticipo Edificio 2 Inmodin Dep. 25	25,000	-
Anticipo Edificio 2 Inmodin Dep. 3	10,000	-
Anticipo Edificio 2 Inmodin Dep. 2	5,000	-
Total	<u>3,005,655</u>	<u>1,763,508</u>

#### NOTA 20 – OBLIGACIONES LABORALES L/P

Un resumen de la cuenta obligaciones laborales L/P, es como sigue:

	2018	2017
Provisión Jubilación Patronal	842	489
Provisión Desahucio	<u>2,152</u>	<u>1,637</u>
Total	<u>2,994</u>	<u>2,126</u>

#### NOTA 21 – PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

**Capital Social.-** El capital social autorizado al 31 de diciembre del 2018 constituye de USD 1000, el cual se encuentra dividido en 1000 participaciones sociales, pagadas y en circulación con un valor nominal de USD 1.00 dólar cada una.

**Reserva Legal.-** La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**Resultados Acumulados.-** Corresponde a utilidades retenidas de ejercicios anteriores. Puede capitalizarse o utilizarse en la absorción de Pérdidas Futuras

#### NOTA 22 – INGRESOS

Un resumen de Ingresos es como sigue:

	2018	2017
Arriendos Operativos	248,664	268,234
Venta de Bienes - Proyecto Casa Puembo	842,500	-
Prestación de Servicios	<u>452,985</u>	<u>31,890</u>
Total	<u>1,544,149</u>	<u>300,124</u>

(ESPACIO EN BLANCO)

## NOTA 23 – COSTOS DE PRODUCCIÓN

Un resumen de los Costos de Producción es como sigue:

	2018	2017
Costos de Construcción Jama Casa 10	85,731	-
Costos de Construcción Jama Casa 38	139,523	-
Costos de Construcción Jama Casa 9	96,499	-
Costos de Construcción Jama Casa 74	29,861	-
Costos de Construcción Casas Puenbo I	699,261	-
Total	<u>1,050,875</u>	<u>-</u>

## NOTA 24 – GASTOS OPERACIONALES

Un resumen de los Gastos operacionales es como sigue:

	2018	2017
Sueldos, salarios y demás	27,977	27,664
Mantenimiento y reparación	17,643	19,116
Combustible	13,037	39
Comisiones	11,018	4,425
Servicios básicos	10,768	2,737
Servicios Ocasionales de Operación	8,026	-
Gastos de Gestión	6,066	4,338
Impuestos y contribuciones	110,726	53,580
Depreciación	52,464	41,856
Honorarios Profesionales	5,620	2,276
Gastos Notariales	1,837	732
Fee Anual Sociedad Ventisur	1,398	-
Seguros y Reaseguros Casa	755	10,305
Viáticos y movilización	208	1,487
Costo Laboral Jubilación Patronal	207	296
Costo Laboral Bonificación por Desahucio	205	297
Costo Financiero Bonificación por Desahucio	177	-
Cuentas Incobrables	125	235
Costo Financiero Jubilación Patronal	41	-
Asesoría	-	1,398
Arrendos	-	10,000
Otros	6,026	18,024
Total	<u>274,324</u>	<u>198,805</u>

(ESPACIO EN BLANCO)

#### **NOTA 24 – GASTOS FINANCIEROS**

Un resumen de los Gastos financieros es como sigue:

	2018	2017
Servicios Bancarios Oficina	10,500	2,095
Hotel La Piedra	36,551	970
Interés prestamos exterior	83,428	82,987
Total	<u>130,479</u>	<u>86,051</u>

#### **NOTA 24 – OTROS GASTOS**

Un resumen de los Otros gastos es como sigue:

	2018	2017
Gastos de Ventas Proyecto Casa Puembo	14,700	4,425
Gastos de Ventas Edificio Jama	44,543	-
Gastos Condominios Campo Alegre	5,148	8,365
Gastos por Retenciones Asumidas	1,091	763
IVA al Gasto	16,292	1,059
Total	<u>81,773</u>	<u>14,611</u>

#### **NOTA 25 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de presentación de este informe, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

#### **NOTA 26 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 fueron presentados y aprobados el 14 de marzo de 2019, por la Gerencia y los Accionistas de la Empresa.

ATIG Auditores Asesores Cía. Ltda.

---