

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.  
ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### A la Junta General de Socios de INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.

#### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES).

#### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de ética del IESBA), así como los requerimientos de ética del Código de Ética del Contador Ecuatoriano; y de conformidad con lo requerido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011; y, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Otras Cuestiones

Los estados financieros de la Compañía correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2019 fueron auditados por otro auditor independiente, quien expresó una opinión no modificada sobre dichos estados financieros en abril de 2019.

## **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.**

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

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía

## **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión del control interno.

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.
- Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido con los requisitos de ética en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia, y cuando sea aplicable las correspondientes salvaguardas.

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

Nuestros informes sobre las deficiencias en el control interno; el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía como agente de retención y percepción por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2019; y, el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos; son emitidos por separado.

Nuestro informe de comunicación de deficiencias en el control interno será presentado en un plazo no mayor de cuarenta y cinco días después de la fecha del dictamen, de

conformidad con el literal d) del número III del artículo 17 del Reglamento sobre Auditoría Externa.

Nuestra opinión sobre el Cumplimiento Tributario de la compañía y de acuerdo con el literal d) del Artículo 1 de la Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000032 emitida por la Directora General del Servicio de Rentas Internas, de fecha 6 de mayo de 2020, será presentado por separado hasta el 20 de noviembre de 2020.

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, de conformidad con la Resolución No. SCVS-INPAI-20-00003532 emitida por el Superintendente de Compañías, Valores y Seguros, de fecha 17 de junio de 2020 será presentado hasta el 1 de julio de 2020.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe emitido por un auditor independiente es Econ. Paula Astudillo Merchán.

*Audit & Compliance*

**Registro Nacional SC-RNAE-1291**



**Econ. Paula Astudillo Merchán**  
**Socia**



**Ing. Mónica Duque Rodríguez**  
**Auditora Jefe de Equipo**

Cuenca, 18 de junio de 2020

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(en dólares de los Estados Unidos de América)**

ACTIVO	NOTAS	2019	2018	PASIVO	NOTAS	2019	2018
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.874.993</b>	<b>1.555.998</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>12</b>	<b>1.094.673</b>	<b>754.674</b>
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>		<b>1.788.100</b>	<b>1.466.711</b>	Cuentas y documentos por pagar		791.551	465.552
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	5	9.290	12.693	Obligaciones con instituciones financieras		48.811	18.098
<b>INVENTARIOS</b>	7	<b>1.734.071</b>	<b>1.431.242</b>	Otras obligaciones corrientes		390.279	54.538
Obras en construcción		1.733.578	1.430.749	Anticipo de clientes		1.423	6.544
Otros inventarios		493	493	Otros pasivos corrientes		336.965	367.247
<b>SERVICIOS Y OTROS PAGOS</b>	8	<b>0</b>	<b>5.708</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>13</b>	<b>303.121</b>	<b>289.121</b>
Anticipo a proveedores		0	5.708	Cuentas y documentos por pagar		295.997	281.997
<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	14	<b>44.740</b>	<b>17.069</b>	Provisiones por beneficios a empleados		7.124	7.124
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)		42.910	16.320				
Crédito tributario a favor de la empresa (IR)		1.829	748				
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	9	<b>86.893</b>	<b>89.288</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>1.094.673</b>	<b>754.674</b>
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>27.656</b>	<b>30.051</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b>19</b>	<b>780.320</b>	<b>801.325</b>
Edificios y oficinas		20.740	22.414	<b>CAPITAL</b>		<b>4.000</b>	<b>4.000</b>
Muebles y enseres		6.321	6.736	Capital suscrito o asignado		4.000	4.000
Maquinaria		96	254	<b>RESERVAS</b>		<b>15.078</b>	<b>15.078</b>
Equipo de oficina		8	15	Reserva legal		15.078	15.078
Equipos de computación		294	294	<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>		<b>761.242</b>	<b>782.246</b>
Programas de computación		10	10	Ganancias acumuladas		855.075	982.224
Otros activos		187	328	Pérdidas acumuladas		-93.833	-199.977
<b>PROPIEDADES DE INVERSION</b>	10	<b>59.237</b>	<b>59.237</b>	<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>780.320</b>	<b>801.325</b>
Terreno (Ricaurte)		59.237	59.237				



**CPA. Gissela Rubio**  
Contadora  
Inmobiliaria Promer Cia. Ltda.



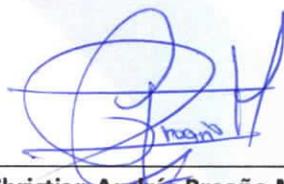
**Ing. Christian Andrés Proaño Merchán**  
Representante Legal  
Inmobiliaria Promer Cia. Ltda.

(Las Notas a los Estados Financieros forman parte del presente informe)

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(en dólares de los Estados Unidos de América)**

	NOTAS	2019	2018
<b>Ingresos</b>	<b>20</b>	<b>112.397</b>	<b>104.036</b>
Ventas		80.957	51.451
Otros ingresos de actividades ordinarias		31.440	52.584
<b>Costos</b>	<b>21</b>	<b><u>53.828</u></b>	<b><u>39.157</u></b>
<b>Utilidad bruta</b>		<b>58.569</b>	<b>64.879</b>
<b>Gastos</b>	<b>21</b>	<b>79.573</b>	<b>96.632</b>
Gastos de venta		40.620	56.385
Gastos de administración		31.063	33.891
Gastos financieros		6.991	455
Gastos no deducibles		899	5.901
<b>Pérdida del ejercicio</b>		<b>-21.004</b>	<b>-31.753</b>



**Ing. Christian Andrés Proaño Merchán**  
**Representante Legal**  
**Inmobiliaria Promer Cia. Ltda.**



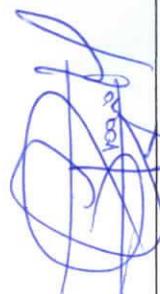
**CPA. Gissela Rubio**  
**Contadora**  
**Inmobiliaria Promer Cia. Ltda.**

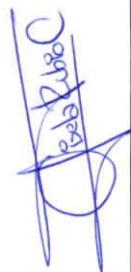
(Las Notas a los Estados Financieros forman parte del presente informe)

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019  
(en dólares de los Estados Unidos de América)**

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados		Pérdida neta del periodo	Total Patrimonio
			Ganancias acumuladas	Pérdidas acumuladas		
<b>Saldos al 1 de enero de 2019</b>	4.000	15.078	982.224	-168.225	-31.753	801.325
<b>Cambios del año en el Patrimonio:</b>	0	0	-127.149	95.396	10.748	-21.004
Transferencia de resultados a otras cuentas patrimoniales				-31.753	31.753	0
Absorción de Pérdidas			-127.149	127.149		0
Pérdida del ejercicio					-21.004	-21.004
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	4.000	15.078	855.075	-72.828	-21.004	780.320

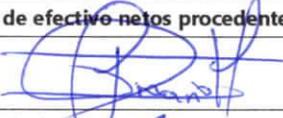
  
**Ing. Christian Andrés Proaño Merchán**  
 Representante Legal  
 Inmobiliaria Promer Cia. Ltda.

  
**CPA. Gissela Rubio**  
 Contadora  
 Inmobiliaria Promer Cia. Ltda.

(Las Notas a los Estados Financieros forman parte del presente informe)

## **INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

### **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019 (en dólares de los Estados Unidos de América)**

<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	<b>0,00</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-16.395</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>57.848</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	57.848
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>-409.984</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-289.485
Pagos a y por cuenta de los empleados	-56.127
Otros pagos por actividades de operación	-64.371
Otras entradas (salidas) de efectivo	335.742
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>2.395</b>
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.395
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>14.000</b>
Financiación por préstamos a largo plazo	14.000
<b>CONCILIACIÓN ENTRE LA PÉRDIDA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>	
<b>Ganancia (pérdida) antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta</b>	<b>-21.004</b>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>	<b>4.610</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	3.403
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-27.671
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	5.708
(Incremento) disminución en inventarios	-302.829
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	30.713
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-5.122
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-30.281
Incremento (disminución) en otros pasivos	330.689
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>	<b>-16.395</b>
	
<b>Ing. Christian Andres Proaño Merchán</b> Representante Legal Inmobiliaria Promer Cia. Ltda.	<b>CPA. Gissela Rubio</b> Contadora Inmobiliaria Promer Cia. Ltda.

(Las Notas a los Estados Financieros forman parte del presente informe)

## **INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019**

---

#### **1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

La Compañía se constituye con fecha 17 de noviembre de 2008 ante el Notario Noveno del Cantón Cuenca, Dr. Eduardo Palacios Muñoz, bajo la denominación de "INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA."

Esta constitución se inscribe en el Registro Mercantil del Cantón Cuenca con fecha 26 de septiembre de año 2008 bajo el número de repertorio 7225.

Su objeto social de acuerdo al estatuto social es: la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles; contratar u organizar a profesionales o no para el diseño, la planificación, los estudios técnicos especializados para la construcción, la dirección y la construcción de inmuebles; la refacción, decoración, y reparación de inmuebles. El arrendamiento de equipos, y maquinaria para la construcción. Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá celebrar todos los actos y contrato permitidos por la ley.

Su número de Registro Único de Contribuyentes es 0190350436001

Su composición accionaria es la siguiente:

<u>Cédula</u>	<u>Socio</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	<u>Porcentaje</u>
0100923812	MERCHAN LUCO RITA MARIA	ECUATORIANA	\$ 1,00	0,03%
0102522513	PROAÑO MERCHAN CHRISTIAN ANDRES	ECUATORIANA	\$ 3.999,00	99,98%
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 4.000,00</b>	<b>100%</b>

#### **2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- a) Declaración de cumplimiento:** Los Estados Financieros que integran este informe y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES).
- b) Bases de medición:** Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.
- c) Moneda funcional.-** Los Estados Financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la República del Ecuador desde el mes de marzo del año 2000.

### **3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO.**

Comprenden el efectivo disponible, con vencimientos originales dentro del año económico. El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos.

El efectivo en caja y bancos también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Al cierre de Diciembre 31 del año 2017 y Diciembre 31 el año 2018 la compañía, contablemente no mantiene fondos disponibles en cuentas bancarias.

### **4. RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

La entidad reconoce un activo o pasivo financiero en el Estado de Situación Financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el efectivo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este sea significativo.

### **5. CUENTAS POR COBRAR**

Los documentos y cuentas por cobrar son activos exigibles (financieros) no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja, no se observa en el ejercicio auditado el registro de deterioro.

Se incluyen en el activo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Se revelan en los estados financieros presentados por la compañía los valores detallados a continuación con corte al 31 de diciembre del 2019 y 2018 por concepto de Cuentas por Cobrar no Relacionadas locales:

Los valores por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2019 y al 31 de diciembre del 2018 se reflejan en los cuadros siguientes:

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Cientes	5.000	5.000
Anticipo Mano de Obra Narancay	4.289	7.693
<b>Cuentas por Cobrar no Relacionadas Locales</b>	<b>9.289</b>	<b>12.693</b>

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Crédito Tributario a favor de la empresa IVA	42.910	16.320
<b>Cuentas por Cobrar Relacionadas Locales</b>	<b>42.910</b>	<b>16.320</b>

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Crédito Tributario a favor de la empresa IR	1.829	748
<b>Crédito Tributario a favor de la empresa IR</b>	<b>1.829</b>	<b>748</b>

La compañía no efectúa provisión de cuentas incobrables. Se ha referido a la Administración que este particular debe ser considerado en virtud de la existencia de cuentas por cobrar que no han sido recuperadas en varios ejercicios económicos.

## 6. PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.

De acuerdo con la Ley del Régimen Tributario Interno LRTI, que establece que se puede efectuar una provisión del 1% anual sobre los créditos concedidos en el periodo, se ejecuta esta provisión. Esta provisión constituye un gasto deducible para fines tributarios.

## 7. INVENTARIOS

Las existencias se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menos. El costo de los productos terminados y de los productos en proceso comprende los costos de diseño, materia prima, mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales de fabricación (sobre la base de la capacidad de operación normal) y excluye los costos de financiamiento.

Por concepto de inventario los valores revelados a diciembre 31 del 2019 y 2018 son los siguientes:

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Terreno	1.050.000	1.050.000
Gastos Personal	193.886	163.484
Materiales de Construcción	480.224	207.797
Impuesto de Alcabala	5.310	5.310
Gastos Legales	4.158	4.158
<b>Inventario de obras/Inmuebles en construcción para la venta</b>	<b>1.733.578</b>	<b>1.430.749</b>

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Obras Terminadas Edificio 4 Rios	493	493
<b>Inventario de Obras/Inmuebles terminados para la venta</b>	<b>493</b>	<b>493</b>

Dentro del rubro inventarios se registra el valor de US\$. 3.164.326 que corresponde a las obras que al cierre del ejercicio auditado se encontraban en ejecución, siendo el rubro de mayor relevancia el correspondiente a los terrenos.

#### **8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

El rubro de otros anticipos a al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponden a:

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Anticipo a Proveedores	0	5.708
<b>Anticipo a Proveedores</b>	<b>0</b>	<b>5.708</b>

#### **9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.**

Se reconocerá como propiedad, planta y equipo solo si es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda medirse con fiabilidad. Un elemento de propiedad planta y equipo se medirá inicialmente al costo. Posteriormente se medirá bajo el modelo del costo o bajo el modelo de revaluación.

La depreciación se ejecuta con el método "línea recta", aplicando los porcentajes de depreciación; y, su monto se registra con cargo a las operaciones del año.

La depreciación del activo se realizará conforme a la técnica contable, la naturaleza del bien y mediante la técnica profesional. Se medirá su vida útil y no se considerará valor residual.

Para el cálculo de depreciación se estiman los periodos de vida útil y porcentaje de depreciación:

<b>Bienes</b>	<b>Vida útil (años)</b>	<b>% de depreciación</b>
Terrenos	0	0%
Edificios	20	5%
Instalaciones	10	10%
Maquinaria y equipo	10	10%
Vehículos	5	20%
Equipos de oficina	10	10%
Muebles y enseres	10	10%
Equipos de computación	3	33%
Otros activos	10	10%

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 su desglose es el siguiente:

	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>	<b>Variación</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>48.614</b>	<b>48.614</b>	<b>0</b>
Edificios y Otros Inmuebles	33.481	33.481	0
Maquinaria, Equipo, Instalaciones y Adecuaciones	1.578	1.578	0
Muebles y Enseres	9.115	9.115	0
Equipo de Computación	2.956	2.956	0
Otras Propiedades Planta y Equipo	1.484	1.484	0
<b>DEPRECIACIONES</b>	<b>-20.958</b>	<b>-18.564</b>	<b>-2.394</b>
Depreciación Acumulada de P.,P. y E.	-20.958	-18.564	-2.394
Activo Fijo Neto	27.656	30.050	-2.394

Propiedad, Planta y Equipo, registra los bienes para uso exclusivo de la compañía, y que no son destinados a la venta. Su depreciación se efectúa en línea recta.

Se han reconocido como Propiedades Planta y Equipo los bienes sobre los que la compañía obtiene beneficios económicos futuros derivados de su uso.

La compañía no realiza el estudio de valuación de activos en el año 2018.

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La compañía mantiene como propiedad de inversión un predio ubicado en el sector denominado Ricaurte, su valor ha sido revelado a su costo de adquisición en US\$. 59.237.

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Terrenos	59.237	59.237
<b>Propiedades de Inversión</b>	<b>59.237</b>	<b>59.237</b>

## 11. PASIVOS

Los pasivos comprenden los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situaciones financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

## 12. PASIVOS CORRIENTES

Por concepto de Cuentas por Pagar Locales no Relacionadas se registran obligaciones por pagar con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, las cuales corresponden a contribuciones pendientes:

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Proveedores de Bienes	48.737	17.953
Proveedores de Servicios	74	145
<b>Cuentas y Documentos por Cobrar</b>	<b>48.811</b>	<b>18.098</b>

Para el 31 de diciembre de 2019 y 2018 la compañía mantiene los siguientes saldos en la cuenta Obligaciones con Instituciones financieras No Relacionadas Locales

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Préstamo Produbanco	340.000	0
Sobregiros Bancarios	50.279	54.538
<b>Obligaciones con Inst. financieras No Relacionadas Locales</b>	<b>390.279</b>	<b>54.538</b>

Los valores referidos en el cuadro precedente no corresponden a sobregiros bancarios, sino a ajustes efectuados contra la cuenta bancos.

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de la cuenta de Otras Obligaciones Corrientes se presenta de la siguiente manera:

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Pagos Con Tarjeta de Crédito	0	4.290
Impuesto por Liquidar	48	149
Aporte Patronal IESS + IECE y SECAP	594	1.301
Préstamo Quirografario por Pagar	0	25
Décimo Tercero	104	104
Décimo Cuarto	313	312
Vacaciones	310	310
Fondos de Reserva	54	54
<b>Otras Obligaciones Corrientes</b>	<b>1.423</b>	<b>6.544</b>

Las obligaciones con la seguridad social al diciembre 31 del 2019 y diciembre 31 del 2018 reflejan los valores detallados en el cuadro anterior, valores que son liquidados en los períodos establecidos en la ley.

En la cuenta de Anticipos de Clientes se revelan los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Anticipo Sra. Rita Merchán	112.714	245.246
Lote No.6	23.167	15.667
Lote No.7	27.417	10.667
Lote No.8	25.667	15.667
Lote No.15	14.000	8.000
Lote No.41	32.000	22.000
Lote No.44	30.000	21.000
Lote No.52	30.000	0
Lote No.53	5.000	0
Lote No.54	7.500	7.500
Lote No.55	7.500	7.500
Lote No.56	11.000	3.000
Lote No.59	11.000	11.000
<b>Anticipo de Clientes</b>	<b>336.965</b>	<b>367.247</b>

Por concepto de la cuenta Otras Relacionadas Locales al 31 de diciembre de 2019 y 2018 mantiene los siguientes saldos:

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Préstamo Sr. Jorge Proaño	0	5.000
Otras Cuentas Por Pagar	6.073	6.126
Préstamo Patricia Guerrero	8.000	8.000
<b>Otros Pasivos Corrientes</b>	<b>14.073</b>	<b>19.126</b>

En la cuenta de Anticipos de Clientes se revelan los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

### 13. PASIVOS NO CORRIENTES

La compañía registra como pasivo a Largo Plazo al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los rubros siguientes:

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Sra. Rita Merchán	42.000	42.000
Ing. Christian Proaño	239.997	239.997
Ing. Christian Proaño banco Pichincha	14.000	0
<b>Cuentas por Pagar Relacionadas Locales</b>	<b>295.997</b>	<b>281.997</b>

Durante la ejecución de nuestro trabajo no se presentaron documentos en los cuales se pueda constatar las condiciones en las que los socios efectuaron estos préstamos. Estas operaciones han sido reveladas como relacionadas. Estas operaciones no generan costo financiero.

La compañía mantiene un valor al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en la cuenta de Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio.

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Provisión Jubilación Patronal	4.820	4.820
Provisión Desahucio	2.304	2.304
<b>Provisiones por Beneficios a Empleados</b>	<b>7.124</b>	<b>7.124</b>

En el ejercicio auditado no se efectuó estudio actuarial.

#### **14. IMPUESTOS CORRIENTES.**

La compañía calcula el impuesto a las utilidades aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta los ajustes de ciertas partidas afectadas o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes.

#### **15. IMPUESTOS DIFERIDOS**

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo, aplicando sobre las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos, pasivos y patrimonio neto y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del balance general.

El impuesto sobre la renta diferida se calculará considerando la tasa de impuesto que se esperó aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocerán solo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

#### **16. BENEFICIOS DEL PERSONAL**

Son los costos de servicios pasados que se reconoce conforme a determinación legal, con un período de derecho, producto de la relación laboral, reconocido durante la prestación y otros al cese de la relación. Estas provisiones justifican salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente.

## 17. POLITICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LA POLITICAS CONTABLES, CORRECCION DE ERRORES

Las políticas o prácticas contables son los principios, métodos, convenciones, reglas y procedimientos adoptados por la empresa en la preparación y presentación de sus estados financieros. Las políticas contables son emitidas por la administración.

## 18. PROVISIONES

Son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía a vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- a. Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado.
- b. Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación.
- c. El importe puede ser estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

## 19. PATRIMONIO NETO

Las cuentas de Patrimonio se desglosan de la forma siguiente:

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Capital Social	4.000	4.000
Reserva Legal	15.078	15.078
Resultados de Ejercicios Anteriores	855.075	982.224
Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores	-72.828	-168.225
Resultado del Ejercicio	-21.004	-31.753
<b>Total Patrimonio</b>	<b>780.320</b>	<b>801.324</b>

## 20. INGRESOS

Los ingresos de actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los valores revelados son los siguientes:

<b>Cuenta</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Ventas	112.397	104.036
Otros Ingresos de Actividades Ordinarias	31.440	52.584
<b>Ingresos</b>	<b>112.397</b>	<b>104.036</b>

## 21. COSTOS Y GASTOS.

Son reconocidos bajo la base de devengamiento. Se reconocen en el Estado de Resultados cuando ha surgido una disminución de los beneficios económicos, relacionado con una disminución de los activos o un incremento de los pasivos, y además el gasto puede valorarse con fiabilidad.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los valores presentados son los siguientes:

<b>Concepto</b>	<b>Año 2019</b>	<b>Año 2018</b>
Gastos de Venta	40.620	56.385
Gastos de Administración	31.063	33.891
Gastos de Financieros	6.991	455
Gastos No Deducibles	899	5.901
<b>Total</b>	<b>-21.004</b>	<b>-31.753</b>
Dato Formulario 101-Total Costos y Gastos	83204.03	125,824
Diferencia	7,526	28,263

## 22. PRINCIPIO CONTABLE DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

La entidad continuará con el negocio en el futuro previsible al menos dentro de los 12 meses desde el cierre del ejercicio 2019.

A pesar de que el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General ha declarado el brote de coronavirus como pandemia global y la Ministra de Salud Pública, en esa misma fecha, expidió el Acuerdo Ministerial 126-2020 mediante el cual declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud para impedir la propagación del mismo y prevenir un posible contagio masivo de la población; y, que mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1017, de 16 de marzo de 2020, el Presidente Constitucional de la República declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud; la dirección no tiene la intención de liquidar la entidad o cesar en sus operaciones.

Los activos y pasivos se registran partiendo de la base de que la entidad será capaz de realizar sus activos y de liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios

### **23. UTILIDAD/PERDIDA POR ACCION**

La Administración refiere que no existe pérdida en el valor de las participaciones, manteniéndose las mismas en el valor de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

### **24. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

El artículo 2 de la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, de 27 de mayo de 2015, emitida por la Directora General del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511, referente al contenido del anexo de operaciones con partes relacionadas y del informe integral de precios de transferencia, señala:

*"...Art. 2.- Ámbito de aplicación.- Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3.000.000,00) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15.000.000,00), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia..."*

La compañía no se encuentra obligada a la presentación de este informe.

### **25. EVENTOS SUBSECUENTES**

No se evidencian situaciones que ameriten ser mencionadas en el presente informe.

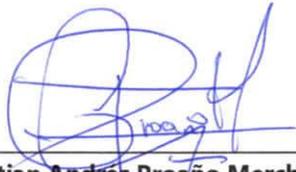
### **26. CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS FORMULADAS EN INFORMES ANTERIORES**

El auditor que efectuó la auditoría a los estados financieros por el ejercicio económico 2019 señaló que se debe continuar cumplimiento y mejorando el sistema de control interno; especialmente, disponer por escrito todo el procedimiento de control interno y sus políticas administrativas; incluyendo, las funciones y responsabilidades de todos y cada uno de los financieros y trabajadores

de la compañía. Al respecto, la compañía no ha establecido por escrito todo el procedimiento de control interno.

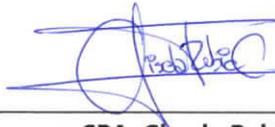
## 27. CONTINGENCIAS

No se revelan en el ejercicio económico 2019.



---

**Ing. Christian Andres Proaño Merchán**  
Representante Legal  
Inmobiliaria Promer Cia. Ltda.



---

**CPA. Gissela Rubio**  
Contadora  
Inmobiliaria Promer Cia. Ltda.