



Dirección: Abel Gilbert III Mz. A1 Vlla 33

Teléfonos: 0986299146 – 043903374

Mail: marco_muriaga@hotmail.com

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA

Estados financieros por el año
terminado el 31 de diciembre de 2019
e Informe de los Auditores Independientes



Dirección: Abel Gilbert III Mz. A1 Villa 33

Teléfonos: 0980299146 – 043903374

Mail: uracco_suriaga@hotmail.com

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	3 - 6
Estado de Situación Financiera	7
Estados de Resultados	8
Estado de Cambios en el Patrimonio	9
Estado de Flujo de efectivo	10-11
Notas a los Estados Financieros	12-23

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
US\$	Dólares Americanos
IASB	Junta de Normas Internacionales de Contabilidad
SCVS	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros



Dirección: Abel Gilbert III Mz. 4J Villa JJ

Teléfonos: 0980399146 – 043903374

Mail: marco_suriaga@hotmail.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 25 de mayo de 2020

A los Accionistas de

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en la posición del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos se presentan consistentemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA** al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección Anexo A *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*. Somos independientes de **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código.

Independencia

Somos independientes de **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Asuntos claves de auditoría:

Durante el año 2019 la Compañía contrajo Anticipo por Dividendos por un valor de **\$523.000,00** y se encuentra totalizada dentro de los Activos Financieros del estado de situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA** al 31 de diciembre del 2019. (Véase Nota 6).



Dirección: Abel Gilbert III Mx. A1 Vlla 33

Teléfonos: 9980299146 – 043903374

Mail: marco_suriaga@hotmail.com

Responsabilidades de la dirección y administración con respecto a los estados financieros.

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**, 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 (hipótesis de negocio en marcha) excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

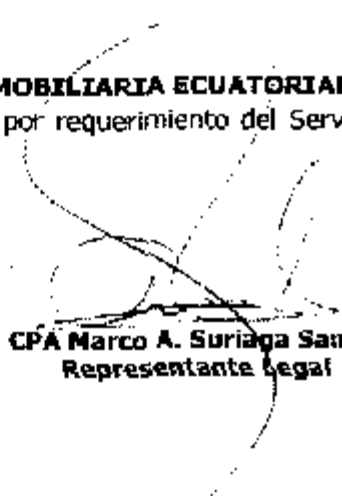
Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Otros asuntos

- El informe de cumplimiento tributario de **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**, al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Audcomas C. Ltda.

Audcomas C. Ltda.
SC-RNAE 886


CPA Marco A. Suriaga Sanchez
Representante Legal



Dirección: Abel Gilbert III Mz. A1 Vlla 33

Teléfonos: 0980299146 – 843983374

Mxil: marco_sorriaga@hotmail.com

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

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

- Las políticas contables ejecutadas por la empresa corresponden al principio de negocio en marcha y basado en la evidencia de auditoria obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar con el negocio, sin embargo, de lo cual, eventos o condiciones futuras, no previstas en la Auditoria, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la empresa.
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia de control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoria obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoria sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoria. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.



Dirección: Abel Gilbert III Ma. A# Villa 33

Teléfonos: 0980289146 – 043803374

Mail: marco_suriaga@hotmail.com

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuente, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque debe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superaran los beneficios de interés público de la misma.

Audcomas C. Ltda.

**Audcomas C. Ltda.
SC-RNAE 886**

**CPA Marco A. Suriaga Sanchez
Representante Legal**



Dirección: Abel Gilbert III Mz. A1 Villa 33
Teléfono: 0980299146 – 043903374
Mail: marco_muriaga@yahoo.com

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
En Dólares Americanos

ACTIVOS	Notas	2019	2018
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo Y Equivalentes	5	\$ 373,354	85,377
Cuentas Y Documentos Por Cobrar	6	1,116,266	1,216,610
Activos Por Impuestos Corrientes	7	41,778	47,515
Inventario	8	-	11,683
Seguros Anticipados	9	4,869	4,685
Total Activo Corriente		1,536,267	1,395,870
<u>Activo No Corriente</u>			
Propiedad, Planta y Equipos, neto	10	4,904,963	4,904,983
(-) Depreciación Acumulada		-2,110,237	-1,905,668
Total Activo No Corriente		2,794,746	2,999,315
TOTAL ACTIVO		\$ 4,331,014	4,395,185
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>Pasivo Corriente</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar	11	1,667	387
Pasivos Por Impuestos Corrientes	12	63,483	69,653
Obligaciones Laborales	13	48,791	51,334
Total Pasivo Corriente		113,941	121,374
<u>Pasivo No Corriente</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar	11a	4,060,276	4,120,276
Total Pasivo No Corriente		4,060,276	4,120,276
TOTAL PASIVOS		4,174,217	4,241,650
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social		22,000	22,000
Reservas		24,457	24,457
Resultados Acumulados		205	205
Resultado Del Ejercicio		110,134	106,874
TOTAL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	14	156,796	153,536
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		\$ 4,331,014	4,395,186

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

ANGEL WILLMAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ
GERENTE GENERAL

C.P.A LISSIA BALON BORBOR
CONTADOR



Dirección: Abel Gilbert III Mz. A1 Villa 33
Teléfonos: 0980299146 – 043983374
Mail: marto_suriaga@hotmail.com

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A. INMOECUA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 2018
En Dólares Americanos

	Notas	2019	2018
Servicios de Hospedaje	15	\$ 1.616.219	1.735.731
Restaurante y Cafetería		266.417	306.938
Intereses Ganados		42.233	1
Otros Ingresos		78	35
(-) Costo De Ventas	16	-1.152.494	-1.143.683
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		772.453	899.022
GASTOS OPERACIONALES	18		
Administrativos		270.516	402.768
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		270.516	402.768
RESULTADO OPERACIONAL		501.937	496.254
OTROS INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES			
Gastos Financieros	16	324.210	318.493
TOTAL OTROS INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES		324.210	318.493
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES		177.727	177.761
(-) Participación Trabajadores		26.659	26.664
RESULTADO DESPUÉS DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES		151.068	151.097
(-) Impuesto a la Renta del Ejercicio		40.934	44.223
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		110.134	106.874

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

ANGEL WILLMAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ

GERENTE GENERAL

C.P.A LISSIA BALON BORBOR

CONTADOR



Dirección: Av. Gifford 103 Mz. A1 Villa 33
Teléfono: 0988229946 – 063945574
Mail: marco_santiago@inmoecua.com

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A. INMOECUA
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2019

	Capital Social	Reservas Legal	Utilidades Acumuladas	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	22.000	24.487	305	28.934	82.886
Más (menos) transacciones durante el año					
Transferencia de utilidad año anterior	-	-	-	+35.934	+35.934
Utilidad del ejercicio	-	-	-	105.874	105.874
Saldo al 31 de diciembre del 2018	22.000	24.487	305	105.874	152.586
Más (menos) transacciones durante el año					
Transferencia de utilidad año anterior	-	-	-	-105.874	-105.874
Resultado del periodo	-	-	-	110.134	110.134
Saldo al 31 de diciembre del 2019	22.000	24.487	305	110.134	156.786

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

ANGEL WILLIAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ
GERENTE GENERAL

C.P.A. LUISA SALON BORDON
CONTADOR



Dirección: Abel Gilbert III Mz. A3 Villa 33
Teléfonos: 0988299146 – 043903374
Mail: marco_suriaga@hotmail.com

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	2.019
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios	2.013.058
Pagos a proveedores por suministro de bienes, servicios y empleados	-764,389
Pagos a y por cuenta de los empleados	-533.301
Intereses Pagados	-324.210
Intereses Recibidos	42.233
Impuestos a las ganancias pagados	-38.540
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	394.850
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Otra entradas y salidas de efectivos	-106,874
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	-106.874
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Otra entradas y salidas de efectivos	-
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Financiamiento	-
Aumento/disminución del efectivo	287.977
Efectivo al inicio del periodo	85,377
Efectivo al final del periodo	373.354

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

ANGEL WILLMAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ
GERENTE GENERAL

C.P.A LISSIA BALON BORBOR
CONTADOR



Dirección: Abel Gilbert III Mz. A3 Villa 33
 Teléfono: 0980299146 – 843943374
 Mail: marco_sorriaga@hotmail.com

INMOBILIARIA ECUATORIANA S. A INMOECUA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

CONCILIACIÓN GANANCIAS NETAS FLUJOS DE OPERACIONES	2.019
Resultado del ejercicio Después de Participación de Trabaj. e Imp. a la Renta	177.726
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-60.000
Impuesto a la Renta	-40.934
Participación Trabajadores	-26.659
Depreciaciones y amortizaciones	204.569
Cambios en activos y pasivos de operación:	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	130.344
(Incremento) disminución en anticipo de proveedores	-183
(Incremento) disminución en Inventarios	11.683
(Incremento) disminución en otros activos	5.736
(Incremento) disminución en cuentas por pagar comerciales	1.279
(Incremento) disminución en otras cuentas por pagar	-6.169
(Incremento) disminución en beneficios empleados	-2.542
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	394.850

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

ANGEL WILLMAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ
GERENTE GENERAL

C.P.A LISSIA BALON BORBOR
CONTADOR



Dirección: Abel Gilbert III Mz. Al Villa 33

Teléfonos: 0980199146 – 843983374

Mail: marco_soriano@hotmail.com

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA con **RUC 0992360526001**, es una sociedad anónima, regulada por la Ley de Compañías, constituida en la ciudad de Quito el 14 de julio del 2004.

La actividad principal de la Compañía es actividades de administración de hoteles, moteles, restaurantes, locales comerciales y similares, compra venta, corretaje, administración, arrendamiento de acuerdo con las normativas y legislaciones vigentes del Ecuador.

El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Quito, en la Av. Galo Plaza Lasso N72-93 y Av. Enrique Portilla Edificio Auto Hotel Lumini frente a General Motors.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF-PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda Funcional** – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Negocio en Marcha** – Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha. No se incluyen ajustes relacionados con la realización de activos o la cancelación de pasivos que pudieran ser necesarios si la empresa no pudiera continuar operando en el futuro mediano.
- 2.4 Efectivo y equivalentes a efectivo** – Efectivo en caja y bancos incluyendo aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósito a la vista en bancos.
- 2.5 Instrumentos financieros** – Activos y Pasivos Financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo, contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.



Dirección: Abel Gilbert III Mz. A1 Villa 33

Teléfono: 8960299146 – 043903374

Mail: marco_mariaga@hotmail.com

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos al costo amortizado al valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se presentan en activos y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos y pasivos no corrientes.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: préstamos y cuentas por cobrar. Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: otros activos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

2.5.1 Préstamos y Cuentas por Cobrar – Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide al costo amortización utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

2.5.2 Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar – Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

2.5.3 Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas – Las cuentas por pagar a parte relacionada con pasivos financieros no derivados por pagos fijos o determinables, que no cotizan en un activo. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

2.5.4 Otros Pasivos Financieros – Representan préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por y cuentas por pagar a parte relacionada, son medida inicialmente su razonable, netos de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

2.5.5 Préstamos – Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a la tasa vigente en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactados.



Dirección: Abel Gilbert III Mx. A/ Villa 33

Teléfono: 9980299146 – 043903374

Mail: marce_santiago@hotmail.com

2.5.6 Baja de Activos y Pasivos Financieros – La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.6 Propiedades, planta y equipo

En este grupo contable se registra todos los bienes tangibles adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial. – el saldo de propiedad planta y equipo comprende el precio neto de adquisición, y los gastos y costos de ubicación del activo en condiciones operativas.

Medición posterior. – las propiedades, planta y equipos se miden por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades, planta y equipo se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Método de depreciaciones y vidas útiles. – El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideren adecuadas en relación a la vida útil de los activos. A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y Enseres	10
Vehículos	20
Maquinaria y Equipos	10
Equipo de Cómputo	3



Dirección: Abel Gilbert III Mz. Al Villa 33

Teléfono: 0980299146 – 043903374

Mail: marco_sariego@hotmail.com

2.7 Impuestos – Provisión de Impuesto a las ganancias - La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 25% de acuerdo con disposiciones legales vigentes. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

2.8 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.9 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independiente del momento en que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos por administración de hoteles, moteles, restaurantes, locales comerciales y similares compra venta, corretaje, administración, arrendamiento son reconocidos como ingresos netos de devoluciones y descuentos, cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

2.10 Reconocimiento de costos y gastos - El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.



Dirección: Abel Gilbert III Mz. Al Villa 33

Teléfono: 0980299146 – 043903374

Mail: mareo_suringa@hotmail.com

2.11 Reservas – Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

2.11.1 Reserva Legal – La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas. La Compañía no ha realizado la provisión de la Reserva Legal correspondiente al período en conformidad con la Ley de Compañías.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales afirmaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito corresponde a la Incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte de la Compañía, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuando este incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.



Dirección: Abel Gilbert H. Mz. Al Villa 33

Teléfonos: 8980299146 – 843903174

Mail: marco_auriaga@hotmail.com

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta efectiva y equivalente a efectivo es como sigue:

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Caja Mayor	62	281
Bancos Locales (a)	163.395	80.096
Valores por Liquidar	10.000	5.000
Inversiones	200.000	-
TOTAL	373.333	85.377

(a) Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas bancarias se encuentran en instituciones financieras locales las cuales no generan intereses.



Dirección: Abel Gilbert III Mz. A1 Villa 33

Teléfonos: 0980299146 – 043903374

Mail: mureu_suriaga@hotmail.com

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Caja Mayor	-62	281
Bolivariano Cta. Cta. 521920-9	18.395	7.485
Banco Produbanco	20.793	706
Banco Bolivariano	124.507	71.906
Valores por Liquidar	10.000	5.000
Inversiones	200.000	-
TOTAL	373.333	85.377

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta documentos y cuentas por cobrar es como sigue:

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Otras Cuentas por Cobrar	69.497	72.493
Bolivariano T/C	10.138	11.401
Préstamos a Socios	372.439	304.100
Anticipos a Proveedores	119.146	196.202
Anticipos a Empleados	-109	189
Anticipo de Dividendos	523.000	-
Préstamos a Empleados	22.161	12.225
Inversiones	-	650.000
TOTAL	1.116.266	1.246.610

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta activos por impuestos corrientes es como sigue:

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Primer dividendo renta	-	-
Anticipos al SRI	16.819	18.868
Impuesto Valor Agregado pagado	4.356	5.645
Crédito Tributario Imp. a la Renta	-	5.265
Retención en la Fuentes 2019	14.411	12.781
Retención de Iva	6.192	4.957
TOTAL	41.778	47.516

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta inventarios es como sigue:

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Mercadería	-	11.683
TOTAL	-	11.683

9. GASTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta Gastos Anticipados es como sigue:

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Seguros Prepagados	4.869	4.685
TOTAL	4.869	4.685



Dirección: Abel Gilbert III Mz. 41 Vía 33
Teléfonos: 0980299146 – 0419033174
Mail: marzen_suriaga@hotmail.com

10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la propiedad, planta y equipo es como sigue:

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA ACTIVOS FIJOS, Y/O PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (PPE) AL 31 DE DICIEMBRE 2019

LA Propiedad, Planta y Equipos (PPE) y/o Activo Fijo, al 31 de diciembre de 2019, correspondía a:

DETALLES	SALDO AL 31/12/2018	ADICIONES	BAJAS O RETIROS	SALDO AL 31/12/2019
No Depreciables				
Terrenos	128.508			128.508
Depreciables				
Muebles y Enseres	690.331			690.031
Equipos de Oficina	23.255			23.255
Maquinarias y Equipos	91.264			91.264
Vehículos	22.321			22.321
Instalaciones	72.221			72.221
Edificio	3.848.173			3.848.173
Equipos de Comunicación	18.488			10.488
Equipos de Computación	18.722			18.722
Total Costo:	4.904.983	-	-	4.904.983
Depreciación Acumulada	(1.905.668)	(204.569)		(2.110.237)
PPE NETO	2.999.316	(204.569)	-	2.794.747

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas y documentos por pagar es como sigue:

(a) A Corto Plazo. -

	2019 (en U.S. dólares)	2018
Proveedores Locales	1.667	387
TOTAL	1.667	387

11a. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

(b) A Largo Plazo. -

	2019 (en U.S. dólares)	2018
Jeddon S. A	-	60.000
CA APC COSTARCA CORPORATION S. A	4.060.276	4.060.276
TOTAL	4.060.276	4.120.276



Dirección: Abel Gilbert III Mz. A1 Vlla 33
Teléfonos: 0980299146 – 043903374
Mail: murco_suriaga@hotmail.com

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta pasivos por Impuestos corrientes es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018
Retenciones por Iva	185	777
Iva Cobrado en Ventas	21.897	23.173
Retención en la Fuente	458	962
Impuesto a la Renta	40.934	44.223
Acreedores Varios	100	-
TOTAL	63.484	69.135

(a) La liquidación del Impuesto a la Renta Definitivo se presenta en el cuadro siguiente:

	2019 (en U.S. dólares)	2018
Resultado Antes De La Participación Trabajadores	177.727	177.761
(-) 15% Participación Trabajadores	26.659	26.664
Utilidad Antes De Impuesto A La Renta	151.068	151.097
Más (Menos) Gastos No Deducibles (Ingresos Exentos), Neto	12.667	25.796
Base Imponible	163.735	176.893
25% impuesto a la renta causado	40.934	44.223
(-) Anticipos	16.819	28.131
(+) Retención en la Fuente	14.411	12.781
Anticipos	16.056	18.867
Crédito Tributario años anteriores	-	5.265
Impuesto a la Renta por Pagar	9.704	7.310

13. OBLIGACIONES LABORALES

(a) Corto Plazo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de beneficios a empleados corto plazo se desglosa como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018
Beneficios Sociales	14.887	15.962
15% Participación de Trabajadores	26.659	27.041
IESS	7.246	8.849
TOTAL	48.792	51.852

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

14.1 CAPITAL SOCIAL. - Está representando por un capital suscrito y pagado de US\$ 22.000, divididos en acciones ordinarias y nominativas valoradas en US\$ 1 cada una. El Capital podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.

14.2 RESERVA LEGAL. - La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.



Dirección: Abel Gilbert III Mz. A1 Villa 13
Teléfono: 0984299146 – 043901374
Mail: marco_muriaga@hotmail.com

14.3 GANANCIAS ACUMULADAS. - Contiene las utilidades netas acumuladas, sobre las cuales los socios o accionistas no han dado un destino definitivo.

15.INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos por actividades ordinarias son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Servicios de Hospedaje	1.616.219	1.735.731
Restaurante y Cafetería	266.417	306.938
Intereses Ganados	42.233	1
Otros Ingresos	78	35
TOTAL	1.924.947	1.042.705

PRESTACION DE SERVICIOS: Se registran los ingresos por la prestación de servicios, cuando estos pueden ser estimado con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa.

16.COSTOS Y GASTOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los costos y gastos operacionales son como sigue:

COSTOS:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo de Ventas	1.152.494	1.143.683
TOTAL	1.152.494	1.143.683

GASTOS:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y Salarios	27.000	27.403
Beneficios Sociales	3.442	3.419
Aporte a la Seguridad Social	6.382	4.905
Honorarios profesionales	6.732	13.159
Depreciaciones	22.383	64.884
Promoción y Publicidad	11.400	51.583
Transporte	2.754	3.151
Combustibles	390	328
Suministros y Materiales	36.047	29.859
Gastos de Gestión	1.240	-
Mantenimiento y Reparaciones	3.472	6.077
Seguros	10.329	9.670
Impuesto, contribuciones y otros	84.880	60.310
Multas e Intereses	-	-
Servicios Públicos	1.532	1.744
Otros Gastos	52.535	126.274
Gastos Financieros	324.210	318.493
TOTAL	594.728	721.259



Dirección: Abul Gillbert III Ma. 4J Villa 33

Teléfonos: 0580299146 – 043903374

Mail: marco_suriaga@hotmail.com

17.ASPECTOS TRIBUTARIOS

Al 31 de diciembre de 2019, entro en vigencia la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria, mediante publicación en Registro Oficial No.111. Las principales reformas que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones:

- Sobre dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades nacionales.
- Las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades fondos o fideicomisos de titularización cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles.
- Pagos de rendimientos financieros con plazo mínimo de tenencia de 365 días.
- Aquellos derivados directa y exclusivamente de proyectos financiados con fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.
- Los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos, culturales y artísticos, como sectores prioritarios para el estado.

Deducciones:

- Intereses sobre operaciones con partes relacionadas, siempre que no sea mayor del 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones.
- Se deducirá el 50% adicional de gastos de seguros de crédito contratados para la exportación.
- Las provisiones para atender pagos de Desahucio y Pensiones Jubilares Actuariales formuladas por empresas especializadas. Son deducibles las pensiones jubilares del personal que haya cumplido más de 10 años en la misma empresa.
- Se deducirá el 100% adicional en gastos de publicidad y patrocinio realizado a favor de deportistas y proyectos deportivos, hasta el 1% del ingreso gravado por el recurso y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregadas por instituciones de educación superior.

Otros:

- Los dividendos o utilidades distribuidos a todo tipo de contribuyentes, excepto a sociedades residentes en el Ecuador, estarán gravados en el 40%.
- Se elimina el Antídoto de Impuesto a la Renta.
- Se establece nuevo régimen impositivo de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado, y los consumos especiales para microempresas, incluidos los microemprendedores.



Dirección: Abel Gilbert III Mr. Al Villa 33
Teléfono: 0988299146 – 843983274
Mail: marco_suriaga@hotmail.com

- Sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a \$1.000.000 en el ejercicio fiscal 2018 pagaran una contribución única temporal en los ejercicios fiscales 2020, 2021, y 2022. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado en el ejercicio 2018.
- Se incrementó la tarifa del impuesto a la renta por el año 2019 para sociedades a la tarifa del 25%, no obstante la tarifa será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares titulares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador; cuando dicha composición societaria supere el 50%, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.

18. Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2017 al 2019.

19. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.