

## **1.- INFORMACION GENERAL**

La compañía fue constituida el 28 de febrero de 1.974, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, ante el Doctor. Jaime Nolivos Maldonado en la Notaría Decimo Segunda del Cantón Quito. La actividad principal de la compañía es la siguiente:  
a) Se dedica a actividades de Alquiler de Bienes Inmuebles. La compañía tiene su domicilio en la Av. República 476 y Diego de Almagro

## **2.- BASES DE PREPARACION**

Los estados financieros de la compañía por el ejercicio económico comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2018 se han elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentadas en las unidades monetarias, en dólares de los Estados Unidos, que es la moneda funcional en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES S.A. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar políticas contables y que tengan relevancia sobre importes reconocidos en los estados financieros se establecerán en notas adicionales, en el caso de que sean requeridas.

### **a) Moneda funcional y de presentación.**

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (USD). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal.

### **b) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas.**

La información contenida en los Estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para Pymes. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que estos hayan sido revisados y cualquier otro periodo que estos afecten.

## **3.- INFORMACION A PRESENTAR. -**

La empresa deberá generar un conjunto completo de estados financieros, que comprenderá: un balance general; un estado de resultados; un estado de cambios en el patrimonio neto; un estado de flujos de efectivo; y las correspondientes políticas contables y las demás notas explicativas. Los estados financieros serán preparados con base a NIIF Pymes.

A continuación, se resumen las principales políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros.

### **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:**

Se considera como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor. El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos a la vista e inversiones financieras a la vista; altamente líquida y que pueden transformarse en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

### **CUENTAS POR COBRAR:**

Las cuentas por cobrar son registradas al monto según la factura. Las cuentas consideradas irre recuperables son dadas de baja en el momento en que son identificadas. Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen costo por intereses y han sido valuadas a su valor nominal.

### **PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:**

Se registran al costo de adquisición. El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, 10 para muebles y enseres e instalaciones, 5 para vehículos, 3 para equipos de computación.

La revalorización de Edificios y Terrenos se realizó en el año 2017, mismos que se han depreciado al 2% anual en el año 2018.

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a resultados.

### **PROVISIONES PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO:**

Se llevan a resultados, en base al correspondiente cálculo matemático actuarial correspondiente al año 2018, determinado por profesionales independientes y registrados en la Superintendencia de Compañías.

### **PROVISIONES PARA PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO RENTA:**

En el periodo 2018 Inmobiliaria de Construcciones S.A. registró una pérdida operacional, razón por la cual no se generó valor por utilidades a trabajadores, sin embargo, por efecto de Gastos no deducibles entre ellos la Depreciación de los activos revaluados se originó Impuesto a la Renta Causado, mismo que fue compensado con las retenciones correspondientes al ejercicio fiscal 2018. La tasa de Impuesto a la Renta del año fue 22% por tener condición de pequeña empresa.

### **VENTAS Y COSTO DE VENTAS:**

Los ingresos por alquiler y su costo son reconocidos como resultados en el período en que se realiza la transferencia de dominio de los productos.

### **GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:**

El reconocimiento de los gastos se registra por el método del devengado cuando se reconocen.

### **CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar se conforman de la siguiente forma:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes Locales	25.286,89	2.519,15
Provisiòn cuentas incobrables	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<u>25.286,89</u>	<u>2.519,15</u>

Los movimientos de la provisiòn para cuentas dudosas fueron como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldos al comienzo de año	0,00	0,00
Provisiòn del año	0,00	0,00
Bajas	0,00	0,00
<b>Saldos al fin del año</b>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

#### **GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo a proveedores	2.430,00	1.250,00
Crèdito Tributario Impuesto a la Renta años anteriores	74.231,21	58.522,73
Crèdito Tributario Impuesto a la Renta año 2018	1.672,87	15.708,78
Empleados	100,00	-
Contribucion Solidaria SRI	1.332,72	1.332,72
Ing. Julio Portilla Portilla	62.182,22	-
Portilla y Portilla Ingenieros Constructores	-	167.389,16
<b>TOTAL</b>	<u>141.949,02</u>	<u>244.203,39</u>

#### **PROPIEDADES Y EQUIPO**

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldos netos al comienzo del año	3.479.418,38	457.031,82
Adquisiciones	-	33.990,00
Superavit Revaluacion Propiedad Planta y Equipo	-	3.193.560,83
Reversiones Activos totalmente depreciados	-	(205.164,27)
Depreciacion Acumulada	(205.813,59)	(149.558,38)
<b>Saldo netos al fin del año</b>	<u>3.273.604,79</u>	<u>3.329.860,00</u>

Debido a que el valor en libros de Edificios y Terrenos, no guarda realciòn con la realidad econòmica de Inmobiliaria se procediò a actualizar estos valores en el año 2017 de acuerdo con los valores registrados en la carta de Impuesto Predial del mismo año.

### ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

En el año 2018 se originó la cuenta Activo por Impuestos Diferidos como consecuencia de la provisión Jubilación y Desahucio, mismas que en el año 2018 se consideran como Gasto No Deducible.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo por Impuestos Diferidos Jubilación Patronal	726,88	-
Activo por Impuestos Diferidos Desahucio	194,70	-
Saldo netos al fin del año	<u>921,58</u>	<u>-</u>

### CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores Locales	2.390,38	23.731,92
Fondos en Garantía	25.316,97	24.493,76
Obligaciones con el less	1.112,80	1.356,87
Impuestos por pagar	2.025,40	2.299,36
Por sueldos y Beneficios de Ley a los empleados	9.060,40	15.422,73
<b>TOTAL</b>	<u>39.905,95</u>	<u>67.304,64</u>

### PROVISIONES

Un resumen de las provisiones por pagar es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisión Jubilación Patronal	33.368,56	32.627,56
Provisión Desahucio	4.585,00	7.328,00
	<u>37.953,56</u>	<u>39.955,56</u>

### OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ING. JULIO PORTILLA PORTILLA	426.581,42	329.520,46
	<u>426.581,42</u>	<u>329.520,46</u>

### PARTICIPACION A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, lo trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

Durante el año 2018 Inmobiliaria de Construcciones S.A. no registro utilidades.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldos al comienzo del año	7.587,58	4.984,56
15% participacion trabajadores 2018	-	7.587,58
Pagos efectuados	(7.587,58)	(4.984,56)
Saldos al fin de año	<u>-</u>	<u>7.587,58</u>

### IMPUESTO A LA RENTA

#### a) Contingencias

De acuerdo con la legislación tributaria vigente el año 2018 la compañía aun está sujeta a una posible fiscalización por parte de la autoridad tributaria.

#### b) Tasa de Impuesto

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad según estados financieros		50.583,87
Pérdida del Ejercicio	(4.095,76)	
Menos:		
Provisión de Trabajadores	-	7.587,58
Otras rentas exentas	0,00	0,00
Deducción especial de sueldos	0,00	0,00
Más:		
Gastos no Deducibles	63.289,52	17.301,47
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	0,00	0,00
Utilidad gravable	59.193,76	60.297,76
Impuesto causado	13.022,63	15.074,44
Anticipo a liquidarse en el año	-	-
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>13.022,63</u>	<u>15.074,44</u>
(-) Ingreso por Impuesto a la Renta Diferido	<u>(921,58)</u>	<u>-</u>
(=) Impuesto a la Renta del ejercicio 2018	<u>12.101,05</u>	<u>15.074,44</u>
Anticipo Calculado ( 1 )	<u>-</u>	<u>-</u>

Los movimientos impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldos al comienzo de año	15.074,44	9.329,13
Impuesto a la renta del año	13.022,63	15.074,44
Pagos efectuados	-	-
Descontado con Retenciones a favor	(15.074,44)	(9.329,13)
Saldos al fin de año por descontar con retenciones	<u>13.022,63</u>	<u>15.074,44</u>

#### PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social.-** El capital social autorizado consiste en 4.000,00 acciones de US\$ 1,00 valor nominal unitario.

**Reserva Legal.-** La Ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva es disponible para el pago de dividendo en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

#### ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.-004 del 21 de Agosto del 2006, publicado en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año se estableció en su artículo 2, disponer que la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del primero de enero del 2009.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del mismo año se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías .

#### EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros 12 de marzo de 2019 no se han producido eventos que en mi opinión de la Administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros adjuntos.

Ing. Julio Portilla P.  
GERENTE GENERAL

  
Lic. Elizabeth Barahona P.  
CONTADORA CPA-171305  
RUC: 1717222002001