

**INMOBILIARIA DE  
CONSTRUCCIONES S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS  
FINANCIEROS**

**AÑO 2019**

**1. INFORMACIÓN  
GENERAL**

Inmobiliaria de Construcciones S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 28 de febrero de 1974.

El objeto social es el Alquiler de Bienes Inmuebles, oficinas.

La oficina principal de la compañía se encuentra ubicada en la Ciudad de Quito, Av. República 476 y Diego de Almagro.

**2. ANTECEDENTES**

La Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en La resolución 06.Q.ICL.004, del 21 de agosto de 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

**3. BASES DE  
PREPARACIÓN**

***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES, emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICL.Q04, del 21 de agosto de 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

**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.

**4. CLASIFICACIÓN DE SALDOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando: se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; se espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

**5. SEGMENTOS OPERACIONALES**

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por La Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único.

**6. GESTIÓN DEL RIESGO**

Las actividades de Inmobiliaria de Construcciones S.A. están expuesta a riesgo operacional como:

**a) Riesgos de litigios**

A la presente fecha, Inmobiliaria de Construcciones S.A. no tiene litigios importantes fuera de los relacionados a cobranza de cierta cartera retrasada.

**7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones.

**8. CUENTAS POR COBRAR**

Al reconocer inicialmente una cuenta por cobrar, se mide al precio de la transacción.

**9. PROPIEDAD,  
PLANTA Y EQUIPO**

**9.1. Costo**

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

**9.2. Depreciación acumulada.**

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Vehículos	5 años
Inmuebles y edificios	50 años

**10. CUENTAS POR  
PAGAR COMERCIALES Y  
OTRAS CUENTAS POR  
PAGAR**

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

**11. RECONOCIMIENTO  
DE LOS INGRESOS DE  
LAS ACTIVIDADES  
ORDINARIAS**

Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, que los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al arrendatario.

**12. GASTOS DE  
OPERACIÓN**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado

**13. ESTADO DE FLUJO DE  
EFECTIVO**

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio.

### Efectivos y Equivalentes al Efectivo

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

	2019	2018
BANCO PICHINCHA	3.187,72	00.00
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>3.187,72</b>	<b>00.00</b>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos bancarios corresponden a depósitos en cuentas corrientes.

### Cuentas por cobrar

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

	2019	2018
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	20.883,74	25.286,89
ANTICIPO A PROVEEDORES	30.181,94	1.430,00
OTRA CUENTAS POR COBRAR	1.584,39	62.182,22
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	0,00	25.600,00
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>52.650,07</b>	<b>114.499,11</b>

### Crédito Fiscal

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

	2019	2018
CREDITO TRIBUTARIO I. RENTA AÑOS ANTERIORES		75.412,89
RETENCIONES EN LA FUENTE DEL AÑO CORRIENTE	10.139,22	1.672,87
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	1.181,66	
CONTRIBUCION SOLIDARIA		1.332,72
<b>TOTAL CRÉDITO FISCAL</b>	<b>11.320,88</b>	<b>78.418,48</b>

### Propiedad, Planta y Equipo

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

	2019	2018
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
BIENES INMUEBLES	743.803,18	3.337.638,38
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	141.780,00	141.780,00
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-221.538,30	-205.813,61
<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>664.044,88</b>	<b>2.273.604,77</b>

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo en el año es como sigue:

Año terminado 31 de diciembre del 2019

CUENTA	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Gasto Depreciación	Saldo Final
BIENES INMUEBLES	3.246.979,27		2.593.835,20	8.926,71	644.217,36
EDIFICIOS/ VEHICULOS	26.625,50			6.798,00	19.827,50
<b>TOTAL</b>	<b>2.479.418,38</b>		<b>1.930874,47</b>	<b>15.724,71</b>	<b>664.044,88</b>

#### OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

31 DE DICIEMBRE DEL 2019			2019	2018
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS			1.592,25	921,58

#### CUENTAS POR PAGAR

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

			2019	2018
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR				
PROVEEDORES LOCALES			4.132,70	2.390,38
FONDOS EN GARANTIA			26.414,97	25.316,97
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>			<b>30.547,67</b>	<b>27.707,35</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye facturas con vencimientos hasta de 30 días. La cuenta Fondos en Garantía incluye las garantías recibidas por el alquiler de las oficinas.

#### OBLIGACIONES SOCIALES POR PAGAR

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

			2019	2018
SUELDOS POR PAGAR			725,98	1.750,71
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR			4.013,01	3.872,46
IESS POR PAGAR (INCLUYE FR Y PRESTAMOS QUIROG.)			861,48	1.112,80
OTRAS CUENTAS POR PAGAR EMPLEADOS			4.087,23	3.437,23
<b>TOTAL</b>			<b>9.687,70</b>	<b>10.173,20</b>

## IMPUESTO POR PAGAR

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

			2019	2018
IVA POR PAGAR			1.760,89	1.667,00
RETENCIONES POR PAGAR			125,43	74,46
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR			0,00	
TOTAL			1.886,32	2.025,40

## CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

			2019	2018
CUENTAS POR PAGAR ING. JULIO PORTILLA			354.466,83	426.581,42

## PROVISIONES DESAHUCIO Y JUBILACION PATRONAL

			2019	2018
PROVISION JUBILACION PATRONAL			16.256,38	33.368,56
PROVISION DESAHUCIO			4.571,51	4.585,00
TOTAL			20.827,89	37.953,56

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

La conciliación del impuesto a la renta calculado de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes fue como sigue:

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA		2019
PERDIDA DEL EJERCICIO	=	2.068,86
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	+	19.607,42
(-) DEDUCCION MICROEMPRESAS ART. 37 LRTI	-	11.310,00
BASE IMPONIBLE	=	6.228,56
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	=	1.370,28

## CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social está constituido por 100.000 acciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación a valor nominal de 0.04 USD cada una.

La composición del paquete accionario fue como sigue:

<b>31 DE DICIEMBRE</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
PORTILLA PORTILLA JULIO DELFIN	3.999,40	3.999,40
PORTILLA RODRIGUEZ BIBIANA MARIA	0.12	0.12
PORTILLA RODRIGUEZ JULIAN ENRIQUE	0.12	0.12
PORTILLA RODRIGUEZ LIZETTE PATRICIA	0.12	0.12
PORTILLA RODRIGUEZ MARIA LORENA	0.12	0.12
PORTILLA RODRIGUEZ MARIANELA DEL PILAR	0.12	0.12
<b>Saldo final</b>	<b>4.000,00</b>	<b>4.000,00</b>

### **RESULTADOS ACUMULADOS**

Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de junta general de accionistas.

Al 31 de diciembre los resultados acumulados son de USD 112.062,86.

### **RESULTADOS NETO DEL EJERCICIO**

Corresponde a la pérdida obtenida en el ejercicio 2019. USD 2.557,16.

### **INGRESOS Y GASTOS**

La cuenta de ingresos y gastos correspondientes a los años 2019 y 2018 se presenta a continuación:

<b>31 DE DICIEMBRE</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
INGRESOS	170.398,44	242.874,74
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	-172.467,30	-246.970,50
GASTO IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	-1.370,28	-12.101,05
INGRESO IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	881,98	
<b>PERDIDA BRUTA DEL EJERCICIO</b>	<b>-2.557,16</b>	<b>-16.196,81</b>

### **EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de preparación de este informe (16 DE MARZO DEL 2020) se ha producido un evento importante, que en opinión de la Administración de la Compañía

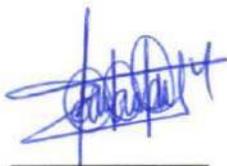
tendrá un efecto importante sobre los estados financieros, como es el caso de la Pandemia COVID-19 motivo por el cual se suspendieron la mayoría de actividades, salvo casos excepcionales, en el territorio ecuatoriano, el 17 de marzo de 2020.

Con esta emergencia a la presente fecha y la mayoría de las actividades paralizadas, los arrendatarios se verán en serias dificultades para la cancelación normal del alquiler de las oficinas.

Estas circunstancias afectarán considerablemente la liquidez de Inmobiliaria de Construcciones S.A. en tales circunstancias, se buscarán medidas que coadyuven a la continua operación de la compañía, y nos ayuden a superar los eventos que actualmente vive nuestro país.



GERENTE GENERAL  
ING. JULIO DELFIN PORTILLA PORTILLA  
C.C. 0100161017



CONTADOR  
LIC. ELIZABETH BARAHONA PAREDES  
C.C. 1717222002