

INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31-DICIEMBRE-2019

1.- Descripción del negocio.-

Inmobiliaria Imjovesa S. A. fue constituida el 27 de Julio del 2007 en el Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, República del Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón con fecha 06 de Agosto del 2007, se encuentra inscrita en el Registro Único de Contribuyentes con No. 0992523085001 y su domicilio es las calles Junín 114 y Panamá, Edificio Torres del Rio - Piso 4- Oficina 7; el número de expediente en la Súper Intendencia de Compañías es 127866, uno de sus objeto social es la **EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES**, dedicándose la empresa al alquiler de bienes inmuebles de su propiedad.

Durante todo el periodo, que comprende desde 01-Enero-2019 al 31-Diciembre-2019, y en virtud de su objeto social múltiple, se ha seguido impulsando su segunda actividad económica que corresponde a la de **VENTA DE TODO TIPO DE PARTES, COMPONENTES Y SUMINISTROS PARA VEHICULOS AUTOMOTORES**, dedicándose también la empresa a la compra y venta de lubricantes, filtros y baterías.

Como dato relevante en Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de mayo del 2019, se votó y aprobó un aumento de capital autorizado hasta USD. 43,000.00 y el Capital suscrito y pagado en USD 21,500.00. Como dato a revelar después de la fecha de presentación de los Estados Financieros y sus Flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2019, dicho aumento de capital se encuentra en trámite, proceso llevado a cabo por los abogados contratados para el efecto.

2.- Bases de Presentación.-

La compañía mantiene sus registros contables en dólares norteamericanos y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros son de entera responsabilidad de la administración de INMOBILIARIA IMJOVESA S. A. de manera integral y en todo su contenido.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afecten las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el periodo corriente. No se han incluido estimaciones significativas en relación con los estados financieros, excepto por la depreciación de propiedad, planta y equipos. La gerencia no considera que las estimaciones y criterios utilizados puedan llegar a diferir del efecto final de los estados financieros de **INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.**

3.- Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista y las inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo

poco significativo de cambios en su valor de acuerdo a lo definido como efectivo y equivalentes de efectivo en la Norma Internacional de Contabilidad No. 7, Flujo de Efectivo.

4.- Cuentas por cobrar clientes.-

Las ventas que realiza la compañía son por alquileres y ventas de lubricantes y filtros y se realizan en condiciones de crédito normales a 30, 60 y 90 días plazo y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

5.- Inventarios.-

Los inventarios se registran al costo, el mismo que no excede al valor neto de realización. El costo se determina bajo el método promedio ponderado para todas las líneas de productos que se comercializan.

6.- Propiedad, planta y equipo.-

La propiedad, planta y equipo se encuentran registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan al gasto al momento de incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La tasa de depreciación de los activos son las siguientes:

| | |
|------------------------|-----|
| Bienes Inmuebles | 5% |
| Equipos de oficina | 10% |
| Vehículos | 20% |
| Equipos de Computación | 33% |

7.- Deterioro del valor de los activos.-

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las cuentas por cobrar clientes y cualquier otra partida de activos que haya sufrido deterioro para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe

INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31-DICIEMBRE-2019

recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

8.- Proveedores por pagar.-

Los proveedores por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses, son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles. Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

9.- Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes y servicios se reconocen de acuerdo al grado de realización de los bienes y servicios. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta de la Administración Tributaria.

10.- Reconocimiento de costos y gastos.-

Se reconoce un gasto en el estado de resultados integrales cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad.

Los gastos se reconocen en el estado de resultados sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de partidas específicas de ingresos.

11.- Notas a los Estados Financieros.-

La compañía al 31 de Diciembre del 2019, presenta las siguientes Notas a los Estados Financieros:

INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.**POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31-DICIEMBRE-2019****Estado de Situación Financiera al 31-Diciembre-2019**

Un resumen es como sigue:

| ESTADO DE SITUACION FINANCIERA | | |
|---|---------------------|---------------------|
| ACTIVOS | | \$692,479.53 |
| ACTIVOS CORRIENTES | \$692,479.53 | |
| CAJA GENERAL | \$10,000.00 | |
| BANCO PICHINCHA | \$23,896.60 | |
| BANCO LITORAL | \$20,594.85 | |
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS | \$135,628.71 | |
| OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADAS | \$8,665.00 | |
| PROVISION DE CUENTAS INCOBRABLES | \$0.00 | |
| INVENTARIOS | | |
| INVENTARIOS DE SUMINISTROS, SOUVENIRS | \$4,800.00 | |
| INVENTARIOS DE PRODUCTOS EN PROCESO | \$0.00 | |
| INVENTARIOS DE PROD. TERMINADOS Y MERCADERIAS EN ALMACEN | \$43,098.21 | |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES | | |
| CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA) | \$24,003.10 | |
| CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (RENTA) | \$0.00 | |
| PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO | | |
| TERRENOS | \$28,438.44 | |
| BIENES INMUEBLES | \$296,110.40 | |
| MUEBLES Y ENSERES | \$12,727.41 | |
| VEHICULOS | \$86,232.15 | |
| EQUIPOS DE COMPUTO Y SOFTWARE | \$2,424.20 | |
| (-) DEPRECIACIONES ACUMULADAS | -\$80,709.34 | |
| ACTIVOS INTANGIBLES | | |
| MARCAS Y PATENTES | \$0.00 | |
| PASIVOS | | \$520,935.91 |
| PASIVOS CORRIENTES | \$164,826.51 | |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | \$117,419.52 | |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES | \$29,499.55 | |
| PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO | \$17,787.30 | |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR | \$120.14 | |
| OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | \$0.00 | |
| PASIVO NO CORRIENTE | \$356,109.40 | |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES NO CORRIENTES | \$193,046.02 | |
| PRESTAMOS DE ACCIONISTAS | \$123,756.36 | |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LP | \$39,307.02 | |
| PATRIMONIO NETO | \$171,543.62 | |
| CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO | \$800.00 | |
| AUMENTO DE CAPITAL EN TRAMITE | \$20,700.00 | |
| APORTE DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION | \$20,000.00 | |
| RESERVA LEGAL | \$400.00 | |
| UTILIDAD NO DISTRIBUIDA DE EJERCICIOS ANTERIORES | \$47,903.60 | |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | \$81,740.02 | |
| PASIVO Y PATRIMONIO | | \$692,479.53 |

INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.**POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31-DICIEMBRE-2019****Estado de Resultado Integral:****Conciliación del estado de resultados integrales:**

| ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL | | |
|---|--------------|---------------------|
| INGRESOS | | \$714,058.45 |
| VENTAS TARIFA 12% | \$625,458.45 | |
| VENTAS TARIFA 0% | \$87,600.00 | |
| RENDIMIENTOS FINANCIEROS | \$0.00 | |
| COSTO DE PRODUCCION Y VENTAS | | \$477,375.17 |
| INV. INICIAL DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA SOC. | \$8,573.00 | |
| COMPRAS LOCALES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA SOC. | \$408,370.50 | |
| (-) INV. FINAL DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA SOC. | -\$43,008.21 | |
| INVENTARIO INICIAL DE MATERIA PRIMA | \$0.00 | |
| (+) COMPRAS NETAS LOCALES DE MATERIA PRIMA | \$0.00 | |
| (+) IMPORTACIONES DE MATERIA PRIMA | \$0.00 | |
| (-) INV. FINAL DE MATERIA PRIMA | \$0.00 | |
| (+) INVENTARIO INICIAL DE PRODUCTOS EN PROCESO | \$0.00 | |
| (-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS EN PROCESO | \$0.00 | |
| (+) INVENTARIO INICIAL DE PRODUCTOS TERMINADOS | \$0.00 | |
| (-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS TERMINADOS | \$0.00 | |
| (+) COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION | \$13,529.88 | |
| GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRATIVOS | | \$118,101.28 |
| SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES | \$18,368.80 | |
| BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES | \$3,674.00 | |
| APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL, INCLUIDO FONDOS DE RESERV | \$2,234.00 | |
| GASTOS DE PERSONAL | \$5,445.33 | |
| HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES | \$8,582.68 | |
| ARRIENDOS | \$2,335.88 | |
| MANTENIMIENTO Y REPARACIONES | \$1,524.64 | |
| PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD | \$2,904.20 | |
| SUMINISTROS Y MATERIALES | \$912.08 | |
| GASTO DE TRANSPORTE | \$7,946.76 | |
| COMISIONES EN VENTAS | \$10,543.37 | |
| GASTOS DE VENTAS | \$994.71 | |
| GASTOS SEGUROS Y REASEGUROS (Primas y Cesiones) | \$615.78 | |
| GASTOS DE GESTIÓN | \$963.09 | |
| IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS | \$8,704.08 | |
| DEPRECIACIONES ADMINISTRATIVAS | \$19,840.58 | |
| AGUA, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES | \$756.00 | |
| OTROS GASTOS | \$5,247.21 | |
| GASTOS FINANCIEROS | \$16,808.11 | |
| UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA | | \$118,582.00 |

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.-

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS | AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 |
|----------------------------|-----------------------------|
| | \$80,451.25 |
| CAJA GENERAL | \$10,000.00 |
| BANCO PICHINCHA | \$23,856.60 |
| BANCO LITORAL | \$26,594.65 |

Al 31 de diciembre del 2019, representa valores en efectivo en Caja y valores disponibles en el Banco Pichincha y en el Banco del Litoral. La compañía no mantiene cuentas en otro tipo de moneda extranjera ni en el exterior.

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR.-

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2019 se detallan a continuación, los mismos que se encuentran contabilizadas sin cargos adicionales de intereses por morosidad.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR | AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 |
|--|-----------------------------|
| | \$216,195.02 |
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS | \$135,628.71 |
| OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES NO RELAC. | \$8,665.00 |
| PROVISION DE CUENTAS INCOBRABLES | \$ - |

IMPUESTOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES | AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 |
|--|-----------------------------|
| | \$24,003.10 |
| CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA) | \$24,003.10 |
| CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (RENTA) | \$0.00 |

INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31-DICIEMBRE-2019

Corresponde al Iva sobre Compras y Retenciones del Iva que reflejan el formulario 104 del Impuesto al valor agregado a diciembre del 2019. Adicional a esto, se considera como crédito tributario el valor a favor por Retenciones en la Fuente aplicables al Impuesto a la Renta.

INVENTARIO.-

La compañía mantiene mercaderías disponibles para la venta de productos terminados no producidos por la entidad, valorados a su costo de adquisición.

| INVENTARIOS | AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 | |
|--|-----------------------------|-------------|
| | | \$43,098.21 |
| INVENTARIOS DE SUMINISTROS, SOUVENIRS | \$4,800.00 | |
| INVENTARIOS DE PRODUCTOS EN PROCESO | \$0.00 | |
| INVENTARIOS DE PROD. TERMINADOS Y MERCADERIAS EN ALMACEN | \$43,098.21 | |

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO | AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 | TASA ANUAL DEPRECIACION |
|--|-----------------------------|-------------------------|
| TERRENOS | \$28,438.44 | 0.00% |
| BIENES INMUEBLES | \$306,810.40 | 5.00% |
| MUEBLES Y ENSERES | \$12,727.41 | 10.00% |
| VEHICULOS | \$56,232.15 | 20.00% |
| EQUIPOS DE COMPUTO Y SOFTWARE | \$2,424.20 | 33.00% |
| (-) DEPRECIACIONES ACUMULADAS | -\$80,799.34 | |
| TOTAL DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO | \$415,833.26 | |

Los activos fijos registrados bajo esta partida no corresponden a Propiedades de Inversión, sino solamente a aquellos que establece la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, ósea, que son usados en la producción o suministros de bienes y servicios, y se esperan usar durante más de un periodo.

La compañía no ha estimado un valor de desecho al final de la vida útil de propiedades, planta y equipo.

La vida útil se ha estimado en 10 años para los muebles de enseres, en 3 años para los equipos de cómputo, 5 años para los bienes inmuebles.

La compañía no ha utilizado a la fecha 31 de diciembre del 2019 el modelo de revaluación del costo de sus propiedades, planta y equipo porque no difiere del determinado en el valor razonable final.

INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.**POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31-DICIEMBRE-2019****CUENTAS POR PAGAR.-**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 |
|--|-----------------------------------|
| <u>CORRIENTES</u> | |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | \$117,419.52 |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES | \$29,499.66 |
| PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO | \$17,787.30 |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR | \$120.14 |
| <u>NO CORRIENTES</u> | |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES NO CORRIENTES | \$193,046.02 |
| PRESTAMOS DE ACCIONISTAS | \$123,756.36 |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LIF | \$39,307.02 |
| TOTAL DE CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | \$520,935.91 |

Corresponde a los valores pendientes de pago a proveedores que serán canceladas dentro del período corriente. La porción corriente de obligaciones con instituciones financieras locales, la porción no corriente de obligaciones con instituciones financieras y los préstamos a largo plazo de accionistas a valor histórico.

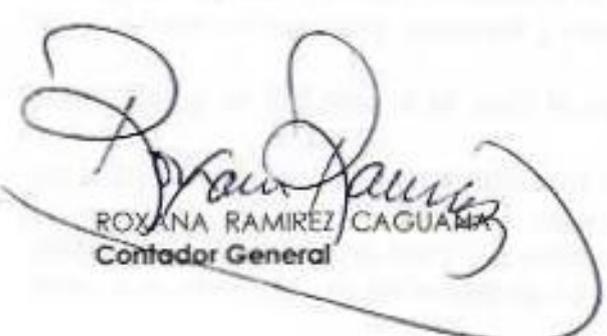
CAPITAL SOCIAL.-

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social de la compañía está constituido por 800,00 acciones ordinarias suscritas y pagadas de valor nominal de U.S. \$ 1,00 cada una.

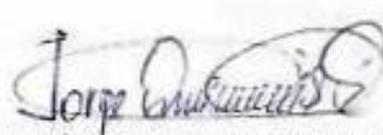
Datos adicionales se mencionan en el párrafo uno del presente informe.

Responsabilidad de los Estados Financieros.-

Con fecha 21 de Mayo del 2020, según Informe del Gerente General a la Junta General de Accionistas por el ejercicio económico 2019, indica que la compañía se encuentra al día en sus obligaciones tributarias, pago a proveedores locales y demás entes reguladores.



ROXANA RAMIREZ CAGUANA
Contador General



JORGE ENRIQUE QUIMIS QUIMIS
Gerente General