



INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A

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



INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A

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



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 12 de marzo de 2020

A los Accionistas de

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.**, 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 RAFERMARTZ S.A.** 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 RAFERMARTZ S.A.**, 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 RAFERMARTZ S.A.**, 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 Cuentas y Documentos por Pagar por un valor de \$ 4.590.58 y se encuentra totalizada dentro del Pasivo Corriente del estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2019. **Véase Nota 11.**



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

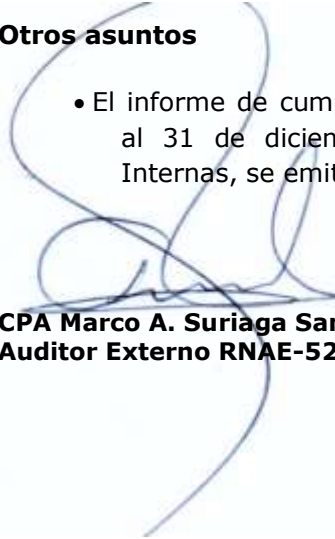
La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación 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 RAFERMARTZ S. A.**, 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 RAFERMARTZ S.A.**, al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.



CPA Marco A. Suriaga Sanchez
Auditor Externo RNAE-520



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 Auditoría), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Las políticas contables ejecutadas por la empresa corresponden al principio de negocio en marcha y basado en la evidencia de auditoría 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 Auditoría, 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 auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos 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 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 auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría 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 auditoría 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 auditoría 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 auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. 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.



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.

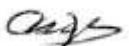
CPA Marco A. Suriaga Sanchez
Auditor Externo RNAE-520



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

ACTIVOS	Notas	2019	2018
Activo Corriente			
Efectivo Y Equivalentes	5	\$ 219.059	187.670
Cuentas Y Documentos Por Cobrar	6	16.311	35.121
Activos Por Impuestos Corrientes	7	22.074	9.075
Total Activo Corriente		257.443	231.866
Activo No Corriente			
Propiedad, Planta y Equipos, neto	8	279.523	279.523
(-) depreciación Acumulada		-117.983	-112.260
Propiedades de Inversión	9	609.815	609.815
(-) depreciación Acumulada		-157.901	-157.901
Activos por Impuestos Diferidos	10	7.409	7.080
Total Activo No Corriente		620.863	626.257
TOTAL ACTIVO		\$ 878.307	858.123
PASIVOS Y PATRIMONIO			
<u>Pasivo Corriente</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar	11	4.591	5.274
Pasivos Por Impuestos Corrientes	12	4.208	3.160
Obligaciones Laborales	13	5.183	3.900
Total Pasivo Corriente		13.982	12.335
<u>Pasivo No Corriente</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar a L/P	14	13.964	13.164
Obligaciones Laborales a L/P	13a	3.713	2.947
Total Pasivo No Corriente		17.677	16.111
TOTAL PASIVOS		31.659	28.446
PATRIMONIO			
Capital Social		733.723	733.723
Reservas		7.426	7.426
Resultados Acumulados		88.528	127.174
Resultado Del Ejercicio		16.971	-38.646
TOTAL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	14	846.648	829.677
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		\$ 878.307	858.123

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.


RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO
GERENTE GENERAL


LCDO. FRANCISCO CORDOVA VALDEZ
CONTADOR



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

	Notas	2019	2018
Ventas de servicios	15	\$ 126.437	93.596
Provisiones Ingresos No Facturados		-	-300
Otros Ingresos		-	6
(-) Costo De Ventas	16	-82.267	-112.100
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		44.170	-18.798
GASTOS OPERACIONALES	16		
Administrativos		28.965	17.805
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		28.965	17.805
RESULTADO OPERACIONAL		15.205	-36.603
OTROS INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES	16		
Otros Ingresos/Egresos		-	256
TOTAL OTROS INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES		15.205	256
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES		15.205	-36.859
(-) Participación Trabajadores		2.281	-
RESULTADO DESPUÉS DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES		12.924	-36.859
(-) Impuesto a la Renta del Ejercicio		-3.232	-1.918
Impuesto a la Renta Diferido		7.279	131
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		16.970	-38.646

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.


RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO
GERENTE GENERAL


LCDO. FRANCISCO CORDOVA VALDEZ
CONTADOR

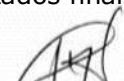


INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

	Capital Social	Reservas		Resultados Acumulados		Resultado del Ejercicio	Total
		Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados adopción NIIF	Utilidades Acumuladas		
Saldo al 31 de diciembre del 2017	733.723	2.286	4.772	7.919	119.255	13.368	881.323
Más (menos) transacciones durante el año							
Transferencia de utilidad año anterior	-			-	-	-13.368	-13.368
Aumento de Reservas	-	134	235	-	-		368
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-38.646	-38.646
Saldo al 31 de diciembre del 2018	733.723	2.420	5.007	7.919	119.255	-38.646	829.677
Más (menos) transacciones durante el año							
Transferencia de utilidad año anterior	-	-	-		-38.646	38.646	-
Resultado del período	-	-	-			16.971	16.971
Saldo al 31 de diciembre del 2019	733.723	2.420	5.007	7.919	80.609	16.971	846.648

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.


RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO
GERENTE GENERAL


LCDO. FRANCISCO CORDOVA VALDEZ
CONTADOR



INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
En Dólares Americanos

	2.019
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios	143.172
Otra entradas y salidas de efectivos	9.359
Pagos a y por cuenta de los empleados	-63.983
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones	-3.955
Otros pagos por actividades de operación	-50.153
Intereses pagados	-181
Impuestos a las ganancias pagados	-1.366
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	32.894
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Otra entradas y salidas de efectivos	-
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Pagos de prestamos	-1.504
Otra entradas y salidas de efectivos	-
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Financiamiento	-1.504
Aumento/disminución del efectivo	31.389
Efectivo al inicio del período	187.670
Efectivo al final del período	219.059

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO
GERENTE GENERAL

LCDO FRANCISCO CORDOVA VALDEZ
CONTADOR



CONCILIACIÓN GANANCIAS NETAS FLUJOS DE OPERACIONES 2.019

Resultado del ejercicio Antes de Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta	15.205
Ajuste por gastos en provisiones	766
Impuesto a la Renta	-3.323
Participación Trabajadores	-2.281
Provisión de Incobrables	4.094
Depreciaciones y amortizaciones	5.723
Cambios en activos y pasivos de operación :	
Disminución en Cuentas Por Cobrar Clientes	15.935
Aumento en Otras Cuentas por Cobrar	-1.219
Aumento en Otros Activos	-6.049
Aumento en Cuentas Por Pagar comerciales	554
Disminución en otras cuentas por pagar	1.314
Disminución en beneficios empleados	1.283
Variación en anticipo de clientes	800
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	32.894

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO
GERENTE GENERAL

LCDO. FRANCISCO CORDOVA VALDEZ
CONTADOR



INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A. con RUC 0992593350001, es una sociedad anónima, regulada por la Ley de Compañías, constituida en la ciudad de Guayaquil el 7 de octubre del 2008.

La actividad principal de la Compañía es actividades inmobiliarias de acuerdo con las normativas y legislaciones vigentes del Ecuador.

El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Guayaquil, en la Av. Luis Orrantía 22-23 y Víctor Hugo Sicouret Edificio Rafermartz 1-A diagonal a la iglesia San Gabriel.

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

2. POLITICAS 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.

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 Deterioro de Activos Financieros al Costo Amortizado – Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. La compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las misma. La existencia de dificultades financieras significativas por cobrar se ha deteriorado.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la compañía ha procedido evaluar deudor por deudor y en base a sus deudores con un riesgo de recuperación de la deuda.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por el deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

2.5.3 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.

2.5.4 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.

2.5.5 Otros Pasivos Financieros – Representan préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar a parte relacionada, son medidos inicialmente a su valor 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.

2.5.6 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.

2.5.7 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.

2.6 Propiedades, planta y equipo

En este grupo contable se registra todo bien 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 de este; 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.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

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 consideran 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>
Edificios	50
Muebles y Enseres	10
Equipos de Cómputo	3
Vehículos	10



2.7 Activos por Impuesto a la Renta Diferido – Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con: (a) las diferencias temporarias deducibles; (b) la compensación de pérdidas obtenidas en los periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal; y (c) la compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 Beneficios a empleados

2.10.1 Beneficios definidos – Jubilación patronal y bonificación por desahucio –

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinada utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectado, con variaciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen.

El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. La empresa no ha realizado esta provisión en concordancia con la Sección 28 de la NIIF Pymes. La Compañía no ha realizado las provisiones correspondientes del período en base a un profesional calificado.



2.11 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 las actividades inmobiliarias 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.

2.12 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.

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

2.13.1 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, cuanto este incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja	134	240
Bancos Locales (a)	218.925	187.430
TOTAL	<u>219.059</u>	<u>187.670</u>



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

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

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

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
Clientes	19.951	35.886
Anticipo a Terceros	2.100	881
(-) provisión Cuentas Incobrables	-5.740	-1.646
TOTAL	16.311	35.121

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
Crédito Fiscal Renta Acumulado	22.074	9.075
TOTAL	22.074	9.075

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A
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
DEPRECIABLES				-
Edificios	227.112			227.112
Muebles y Enseres	7.271			7.271
Equipo y Sistema de				
Computo	1.745			1.745
vehículos	43.395			43.395
Total Costo:	279.523	-	-	279.523
 Depreciación Acumulada	(112.260)	(5.723)		(117.983)
 PPE NETO	167.263	(5.723)	-	161.540

9. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión son como sigue:

2019 2018



	(en U.S. dólares)	
Propiedades de inversión	609.815	609.815
Depresión Acumulada	<u>-157.901</u>	<u>-157.901</u>
TOTAL	451.914	451.914

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos por impuestos diferidos son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos Impuestos Diferidos	<u>7.409</u>	<u>7.080</u>
TOTAL	7.409	7.080

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Documentos por Pagar	1.238	2.742
Varios Acreedores	<u>3.352</u>	<u>2.531</u>
TOTAL	4.591	5.274

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Servicio Rentas Internas	976	1.242
Impuesto a la Renta	<u>3.232</u>	<u>1.918</u>
TOTAL	4.208	3.160

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Resultado Antes De La Participación Trabajadores	15.205	-36.859
(-) 15% Participación Trabajadores	<u>2.281</u>	<u>-</u>
Utilidad Antes De Impuesto A La Renta	12.924	-36.859
Más (Menos) Gastos No Deducibles (Ingresos Exentos), Diferencia Temporarias Neto	6.664	4.542
(-) Amortización Perdidas Tributarias	<u>-4.897</u>	<u>-</u>
Base Imponible	14.691	-32.317
Impuesto a la Renta Causado	3.232	-
Anticipo determinado del ejercicio		1.918
(-) Cred. Tributario años anteriores	-14.107	6.949
(-) retención en la Fuente	<u>-7.967</u>	<u>7.157</u>
Saldo a Favor de la compañía	18.842	14.107

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:



	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
provisión Beneficios Sociales	2.110	3161
Iess	792	740
participación de Trabajadores	2.281	-
TOTAL	5.183	3.900

(b) A largo Plazo. -

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Desahucio MRL	3.713	2.947
TOTAL	3.713	2.947

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinada utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectado, con variaciones actuariales realizadas al final de cada período. Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. La empresa ha realizado esta provisión en concordancia con la Nic. 19 Beneficios a Empleados.

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas y documentos por pagar a largo plazo son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Deposito en garantía	13.964	13.164
TOTAL	13.964	13.164

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

15.1 CAPITAL SOCIAL. - Está representando por un capital suscrito y pagado de US\$ 733.723,00 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.

15.2 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.

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

16. 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)	



Ventas Netas	145.137	93.596
Provisiones Ingresos No Facturados	-18.700	-300
Otros Ingresos	-	6
TOTAL	126.437	93.302

Incluye tanto a los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias. Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, y corresponden a una variada gama de denominaciones, tales como ventas, honorarios, intereses, dividendos, alquileres y regalías. Son ganancias otras partidas que, cumpliendo la definición de ingresos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias llevadas a cabo por la entidad. Las ganancias suponen incrementos en los beneficios económicos y, como tales, no son diferentes en su naturaleza de los ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos se registrarán en el periodo en el cual se devengan.

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.

17. COSTOS Y GASTOS

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

Costos.-

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Costo de Ventas	82.267	112.100
TOTAL	82.267	112.100

Gastos.-

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Pérdidas Netas por Deterioro	4.094	-
Transporte	446	723
Gastos de Viaje	1.517	4.464
Gastos de gestión	5.484	2.300
Suministros y Materiales	10.623	-
Impuestos y Contribuciones y otros	6.591	10.318
Otros Egresos	28	-
Comisiones Bancarias	181	256
TOTAL	28.965	18.061

18. 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 Anticipo 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.
- 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 incremento 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.



19. 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.

20. 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 (junio 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
