

NEGOCIOS INMOBILIARIOS MURCONZA S.A. INMOMURCONZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

NEGOCIOS INMOBILIARIOS MURCONZA S.A. INMOMURCONZA, se constituyó como compañía limitada mediante escritura pública de constitución otorgada el 2 de junio de 2011 otorgada ante el Notario Público de la ciudad de Quito.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS MURCONZA S.A. INMOMURCONZA, tiene su domicilio social y oficinas centrales en la calle Alberto Larrea N31-32 y Juan Severino de la ciudad de Quito.

Su principal actividad económica tiene como objetivo las actividades complementarias de vigilancia y seguridad fija y móvil.

La información contenida en estos 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 la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

2.2. Bases de preparación y presentación - Los estados financieros de NEGOCIOS INMOBILIARIOS MURCONZA S.A. INMOMURCONZA han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos.

2.4. Propiedad, Planta y Equipo

2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2. Medición posterior al reconocimiento: MODELO del costo - Después del reconocimiento inicial, los equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedad, planta y equipo, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Adecuaciones Instalaciones	5
Muebles y Enseres	10
Vehículos	5
Equipos de Computación	3
Maquinaria	10
Equipos	10
Sistemas de Seguridad	3

2.5. Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.5.1. Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.5.2. Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos

2.5.3. Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.6. Beneficios a empleados

2.6.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y

bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones 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.

2.6.2. Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.7. Reconocimiento de ingresos por venta de bienes - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.8. Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.9. Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.10. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.10.1. Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.10.2. 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.

2.10.3. Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.10.4. Instrumentos de patrimonio - Consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Durante el año 2018, conforme al análisis antes mencionado, la Compañía no requirió registrar pérdidas por deterioro.

3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

3.3 Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

4. NOTA EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle		En USD. 2018	En USD. 2017
BANCO	(1)	<u>21.427</u>	<u>10.384</u>
Saldo al 31 de diciembre		21.427	10.384

(1) Corresponden a efectivo depositado en USD dólares en cuentas corrientes de bancos locales, medidos y registrados a valor nominal.

4.2 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Cuentas por cobrar comerciales

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle		En USD. 2018	En USD. 2017
CLIENTES LOCALES N.R.	(1)	5.542	676
ANTICIPOS VARIOS POR LIQUIDAR		<u>0</u>	<u>711</u>
Saldo al 31 de diciembre		5.542	1.387

(1) Corresponden a saldos de cuentas por cobrar, medidas y registradas al costo, a clientes terceros no relacionados. El 100,00% de las cuentas por cobrar comerciales corresponde a clientes con saldos corrientes menores a 360 días y para los cuales no se estiman pérdidas por deterioro o incobrabilidad en función a la experiencia crediticia de los mismos. El periodo promedio de crédito otorgado a los clientes es menor a 30 días.

4.3 ANTICIPO PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POS COBRAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle		En USD. 2018	En USD. 2017
ANTICIPO PROVEEDORES	(1)	<u>30</u>	<u>0</u>
Saldo al 31 de diciembre		30	0

- (1) Corresponden a un reembolso por mantenimiento de los inmuebles USD. 30 registrados a su valor razonable.

4.4 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle	En USD. 2018	En USD. 2017
Retenciones que han sido efectuadas empresa (1)	2.998	1.225
Retenciones renta 2016 y 2015 (2)	135	899
Anticipo impuesto a la renta empresa	<u>0</u>	<u>983</u>
Saldo al 31 de diciembre	3.133	3.107

- (1) Corresponde al saldo de crédito tributario de retenciones en la fuente del año 2018, en función del giro de negocio de la compañía.
- (2) Corresponden a saldos de créditos tributarios del ejercicio fiscal 2016 y del ejercicio fiscal 2015, medidos y registrados al costo, que son compensados en la declaración anual del Impuesto a la Renta, en función de la determinación del impuesto a la renta causado según la conciliación tributaria

4.5 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

<u>Detalle</u>		En US\$ dólares Comparativo	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Costo Histórico</u>			
Terrenos (1)		659.353	659.353
Edificio e Instalaciones (1)		288.808	288.808
Costo Histórico Saldo al 31 de diciembre		948.161	948.161
<u>Depreciación Acumulada</u>			
Edificio (1)		(65.790)	(51.349)
Depreciación Acumulada Saldo al 31 de diciembre		(65.790)	(51.349)
Saldo Neto al 31 de diciembre		882.371	916.539

- (1) Corresponde a lotes de terrenos signados con los siguientes predios Nos. 0003521; 0055564 y 0031532 y edificación, bodegas y centro de capacitación, que en conjunto son utilizadas en las operaciones del giro del negocio, situados en las calles Francisco Andrade Marín y Antonio Navarro (los tres inmuebles), sector La Carolina, parroquia Benalcázar, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie de 448.10 m²; 380.00 m² y 431 m² respectivamente.

4.6 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES.

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

<u>Detalle</u>		En US\$ dólares	
		<u>2018</u>	Comparativo <u>2017</u>
Proveedores Locales	(1)	(2.134)	(1.979)
Garantías arriendos	(2)	(960)	
Cuentas por pagar servicio de rentas internas	(3)	<u>(453)</u>	<u>0</u>
Saldo al 31 de diciembre		(3.547)	(1.979)

(1) Corresponden a saldos por pagar medidos y registrados al costo, a proveedores locales por concepto de compra de bienes muebles o prestación de servicios. El período promedio de crédito otorgado por proveedores nacionales oscila entre 30 a 60 días. El 19% (USD 414) corresponde a Supermercados La Favorita, mientras que el 49% (US\$ 1.045) son saldos de la compañía Acestraining Cía. Ltda. y el 32% (US\$ 675), correspondientes a la señora Marcia Lema.

(2) Corresponde a las garantías entregadas por los clientes por el arriendo de garitas.

(3) Corresponden a retenciones en la fuente del IVA (Impuesto al Valor Agregado) y del Impuesto a la Renta, que la compañía en su calidad de agente de retención realiza a sus proveedores y que los paga al Servicio de Rentas Internas (SRI), en el siguiente mes de acuerdo al noveno dígito del RUC. Monto registrado a valor razonable.

4.7 CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

<u>Detalle</u>		En US\$ dólares	
		<u>2018</u>	Comparativo <u>2017</u>
Proveedores Locales	(1)	<u>(588.823)</u>	<u>(588.823)</u>
Saldo al 31 de diciembre		(588.823)	(588.823)

Corresponde a valores entregados por los accionistas en el ejercicio fiscal 2014 para la compra de terreno de la familia Molina, según escritura de compra - venta No. 3. Un detalle es como sigue:

<u>Detalle</u>		En US\$ Dólares <u>2018</u>
Eugenia Patricia Urrutia Guerrero	(a)	294.411
María del Consuelo Miranda Ruíz	(b)	294.412
Saldo al 31 de diciembre		588.823

5. PATRIMONIO.

Capital

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social es de US\$ 305.300 y está constituido 305.300 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social está conformado de la siguiente manera:

<u>Socio</u>	<u>Nacionalidad</u>	En US\$ dólares		<u>Valor de cada particip.</u>	<u>Número de Particip.</u>	<u>% Porcentaje</u>
		<u>Capital Suscrito</u>	<u>Capital Pagado</u>			
Miranda Ruiz María del Consuelo	Ecuatoriana	152.650	152.650	1,00	152.650	50%
Urrutia Guerrero Eugenia Patricia	Ecuatoriana	152.650	152.650	1,00	152.650	50%
Total Capital Suscrito y Pagado		305.300	305.300	1,00	305.300	100%

Reservas

Esta cuenta está conformada por:

Legal. La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como reliquidación de impuestos u otros. El monto asciende a una ganancia acumulada de US\$ 13.398.

6. INGRESOS DIFERIDOS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

<u>Detalle</u>		En US\$ dólares	
		<u>2018</u>	<u>Comparativo</u> <u>2017</u>
Arriendos	(1)	<u>(30.063)</u>	<u>(40.196)</u>
Saldo al 31 de diciembre		(30.063)	(40.196)

Corresponden a ingresos de clientes terceros no relacionados medidos y registrados al costo, por concepto de facturación de arriendo de inmuebles en el ejercicio fiscal 2018. Se reconocen a valor razonable, cuando se han transferido al comprador los riesgos y beneficios de tipo significativo. El 100% de las ventas se realizan a clientes nacionales, un detalle de los principales clientes es como sigue:

<u>Razón Social</u>	<u>No.</u> <u>Documento</u>	<u>Suma de</u> <u>Valor</u>	<u>% de</u> <u>Ventas</u>
CRUZ DANILO	1	4.900,00	12,19%
EDMUNDO ZAMORA ESPIN	1	1.800,00	4,48%
FOOD&BEER LA ROOTS CIA. LTDA.	5	3.550,00	8,83%
GUSTAVO RIQUETTI	1	1.300,00	3,23%
JESUS PAEZ	1	3.360,00	8,36%
JESUS TELLEZ	1	2.400,00	5,97%
NICOLAS VELASQUEZ	5	3.923,22	9,76%
TECNOACES CIA. LTDA.	1	11.760,00	29,26%
ANA MIRIAN JAQUE	8	1.425,43	3,55%
TANYA CLAIRE BOLAÑOS	12	5.777,14	14,37%
Total	36	40.195,79	100,00%

7. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS.

Un resumen es como sigue:

<u>Detalle</u>	En US\$ dólares	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costos de Ventas	-	-
Gastos de Administración	<u>29.127</u>	<u>38.574</u>
Saldo al 31 de diciembre	29.127	38.574

CLASIFICACIÓN DE COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen es como sigue:

<u>Detalle</u>	En US\$ dólares	
	<u>2018</u>	<u>Comparativo</u> <u>2017</u>
<u>Gastos Administrativos</u>		
Honorarios Profesionales	3.000	299
Depreciaciones y Amortizaciones	14.440	19.728
Otros gastos administrativos	950	600
Promocion y Publicidad	-	69
Gastos Financieros	36	-
Gestión	388	1.558
Notarios y Registradores	97	-
Suministros oficina, insumos y útiles	812	3.724
Mantenimiento y reparaciones	84	263
Gastos Impuesto a la Renta	9.265	10.588
Servicios públicos	-	168
Provision Ctas Incobrables	55	-
Otros	-	<u>1.577</u>
Gastos Administrativos y Ventas, Saldo al 31 de diciembre	29.127	38.574

SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus directores o administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

De otras autoridades administrativas.

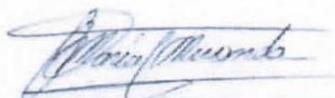
No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus directores o administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

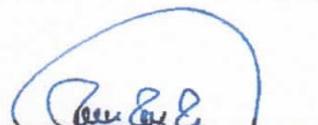
HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (marzo 28, 2019), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de estos.

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 29 de abril de 2019.


Lcda. María Miranda
Gerente General


Margarita Rodríguez
Contador General