ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2019

CONTENIDO

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Cambios en el patrimonio de los socios
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de Estados Unidos)

ACTIVOS	**Notas**		**DIC. 2019**		**DIC. 2018**
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	$	12,220	$	4,099
Cuentas y Documentos por Cobrar Relacionadas	6	$	430	$	3,010
Provisión Cuentas incobrables	7	$	-43	$	-160
Activos por Impuestos Corrientes	8	$	7,836	$	6,627
Otros Activos Corrientes no Relacionados	9	$	2,079	$	2,079
Total Activo Corriente		$	22,523	$	15,655
Propiedad Planta y Equipo	10	$	595,133	$	647,944
Total Activo No Corriente		$	595,133	$	647,944
TOTAL ACTIVO		$	617,656	$	663,599
PASIVOS					
Cuentas y documentos por pagar Relacionadas	11	$	3,604	$	4,002
Otros pasivos por ingresos diferidos	12	$	-	$	10,956
Sueldos Empleados	13	$	-	$	1,194
Anticipo Clientes	14	$	3,862	$	203,395
Anticipo compra de Edificio	15	$	454,000	$	-
Obligaciones por pagar socios Accionistas	16	$	38,269	$	278,407
Otros pasivos corrientes	17	$	-	$	962
Garantía Recibida	18	$	5,940	$	-
Obligaciones Tributarias	19	$	625	$	-
Obligaciones con el IESS	20	$	-	$	139
Obligaciones con beneficio empleados	21	$	-	$	568
Total Pasivo Corriente		$	506,299	$	499,624
Obligaciones con Instituciones Financieras	22	$	-	$	5,331
Total Pasivo No Corriente		$	-	$	5,331
TOTAL PASIVO		$	506,299	$	504,954

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	Notas	DIC. 2019	DIC. 2018
Capital Social		$ 45,000	$ 45,000
Aportes Socios Accionistas en Beneficio			
Capital		$ 50,694	$ 50,694
Reserva Legal		$ 448	$ 448
Reserva por Valuación NEC		$ 48,159	$ 48,159
Resultados Acumulados		$ 14,343	$ 14,217
Utilidad/ Perdida del Ejercicio		$ -47,288	$ 126
TOTAL PATRIMONIO	23	$ 111,357	$ 158,645
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		$ 617,656	$ 663,599

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

Sr. Jhon Coronel Ludeña
Gerente General

Sra. Patricia Jarrín Gordón
Contadora General

ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de Estados Unidos)

	Notas	DIC. 2019	DIC. 2018
Ingresos Ordinarios			
Ingresos por Actividades Ordinarias	24	$ 65,484	$ 92,485
Costo de ventas	25	$ -	$ -5,842
Utilidad Bruta en Ventas		$ 65,484	$ 86,642
Gastos Operativos	26		
Gastos de Venta		$ -926	$ -
Gastos Administrativos		$ -58,036	$ -33,996
Gastos Financieros		$ -464	$ -25,866
Gastos por Depreciaciones y Amortizaciones		$ -52,811	$ -25,418
Total Gastos Operativos		$ -112,236	$ -85,280
Utilidad Operativa		$ -46,753	$ 1,362
Ingresos No Operacionales		$ -	$ 0
Gastos No Deducibles		$ -535	$ -1,236
Utilidad del Ejercicio		$ -47,288	$ 126
Provisión Participación Trabajadores			
Provisión Impuesto a la Renta del Ejercicio			
UTILIDAD / PERDIDA NETA		$ -47,288	$ 126

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

Sr. Jhon Coronel Ludeña
Gerente General

Sra. Patricia Jarrín Gordón
Contadora General

ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de Estados Unidos)

	Capital Social	Aporte Socios Accionistas	Reserva Legal	Reservas por Valuación	Resultados Acumulados	Ganancia/ Perdida del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre del 2018	$ 45,000.00	$ 50,694	$ 447.63	$ 48,159.45	$ 14,217.29	$ 126.13	$158,644.65
Transferencia de Resultados a Otras Cuentas					$ 126.13	$ -126.13	$ -0.00
Resultado Integral Total del Año						$-47,288.12	$ -47,288.12
Saldo al 31 de diciembre del 2019	$ 45,000.00	$ 50,694	$ 447.63	$ 48,159.45	$ 14,343.42	$-47,288.12	$111,356.53

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

Sr. Jhon Coronel Ludeña
Gerente General

Sra. Patricia Jarrín Gordón
Contadora General

ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE 2019
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	Año 2019
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO,	**262,121.31**
ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	
	204.40
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Clases de cobros por actividades de operación	**68,063.56**
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	68,063.56
Clases de pagos por actividades de operación	**(67,859.16)**
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(59,861.76)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(989.06)
Otros pagos por actividades de operación	-
Impuesto a las Ganacias	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(7,008.34)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**254,000.00**
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(0.00)
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	254,000.00
	7,916.91
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Pagos de Prestamos Accionitas	7,916.91
Otros largo plazo	-
EFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	262,121.31
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	4,098.79
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**266,220.10**
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**(47,288.12)**
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	**52,693.51**
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	52,810.60
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	(117.09)
Ajustes por gastos en provisiones	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	**(5,200.99)**
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	2,580.00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(1,209.01)
(Incremento) disminución en anticipos	-
(Incremento) disminución en inventarios	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	216.41
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(5,799.33)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(989.06)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**204.40**

Ing. Patricio Cornejo
GERENTE GENERAL

Ing. Patricia Jarrín Gordón
CONTADOR GENERAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Comparativas con saldos al 31 de diciembre de 2018
(Expresadas en dólares De Estados Unidos)

NOTA 1.- OPERACIONES

ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA., es una empresa ecuatoriana creada mediante escritura pública otorgada 7 de junio del 2012, en la ciudad de Loja, provincia de Loja ante la presencia del Dr. Camilo Borrero Espinosa, Notario Público Cuarto del Cantón Loja.

La compañía tiene como objeto social principal:

a) Adquirir el dominio, posesión, uso, habitación y/o administración, de bienes, en Loja o cualquier ciudad del país, a través de compraventa, donación, arrendamiento, comodato o préstamo de uso, cesión o constitución de derechos, adjudicación permuta, propiedad fiduciaria, anticresis, o cualquier medio permitido por la ley, a efectos de generar, administrar u ofrecer en dichos inmuebles, proyectos, productos y/o servicios de comercio, vivienda y/o producción, a través de venta, donación, arrendamiento, comodato o préstamo de uso, cesión o constitución de derechos, adjudicación, permita, propiedad fiduciaria, anticresis o cualquier otro medio permitido por la ley, a personas naturales y/o jurídicas, públicas y/o privadas, nacionales y/o internacionales de cualquier tipo;
b) Asesorar, planificar, construir, elaborar, evaluar y/o auditar, en sus niveles de prefactibidad, diseño u operación, proyectos, productos y/o servicios a los que hace referencia el literal a del presente artículo;
c) Adquirir, inclusive por importación, técnicas, insumos, materiales, equipos, herramientas y/o maquinar, destinadas a proyectar y/o producir los proyectos, productos y/o servicios a los que hace referencia el literal a del presente artículo;
d) Establecer, ocasional o permanentemente, agencias y representaciones, dentro y fuera del país; suscribir acuerdos, convenios y contratos, de cualquier tipo de los permitidos por la ley, de crédito inclusive, destinados o dirigidos a la obtención o desarrollo de los proyectos, productos y/o servicios de su oferta con personas naturales o jurídicas, asociaciones, fundaciones, instituciones, sociedades o compañías, de índole académica, social, empresarial y/o financiera, nacionales e internacionales, públicas o privadas; pudiendo formar

inclusive parte de sus órganos directivos y/o de la lista de sus auspiciantes o aportantes; ya sea en calidad de accionista, miembro asociado, socio, benefactor, o cualquier otra denominación;

e) Realizar actividades inherentes a su objeto social, en otros países, debiendo sujetarse para ello a las correspondientes legislaciones nacionales, y;

f) En fin, podrá recurrir a todos los medios permitidos y realizar toda clase de actos y contratos, civiles, de comercio o de cualquier índole, permitidos por la Ley y relacionados con el objeto social.

La composición accionaria se presenta de la siguiente manera:

N0.	Apellidos y Nombres	Capital Suscrito	Capital Pagado	Número de Participaciones	Capital Total
1	Jhon Patricio Coronel Ludeña	6000	6000	6000	6000
2	Consuelo Irene Ludeña Tandazo	4000	4000	4000	4000
	TOTALES	10000	10000	10000	10000

Se realizó un aumento de capital el 27 de junio de 2012 a las diecinueve horas, con concurrencia del cien por ciento del capital total de la compañía, que se detalla de la siguiente manera:

N0.	Apellidos y Nombres	Capital Suscrito	Aumento de Capital	Número de Participaciones	Capital Total
1	Jhon Patricio Coronel Ludeña	6000	21000	27000	27000
2	Consuelo Irene Ludeña Tandazo	4000	14000	18000	18000
	TOTALES	10000	35000	45000	45000

Para el año 2013 se realizó una cesión de participación por parte de la señora Irene Ludeña Tandazo, a la señora Karina Martínez Cazar

Nombres y Apellidos	Capital Suscrito y Pagado	Porcentaje de Participación	Nacionalidad
Jhon Patricio Coronel Ludeña	27000	60%	Ecuador
Karina Martínez Cazar	18000	40%	Ecuador
Total Suman:	**45000**		

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, (NIIF's - Pymes).

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2019, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's - Pymes).

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.4. Efectivo y equivalente al efectivo

Efectivo y equivalente al efectivo incluye caja y saldo en bancos que representan recursos de disposición inmediata.

2.5. Activos financieros

Incluye cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, registrados a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable recuperación. Dicha provisión se constituye en función de un análisis individual de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.6. Activos por Impuestos Corrientes

Los activos por impuestos corrientes se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

2.7 Otros Activos no corrientes

Es un activo que permanece por más de un año dentro de la empresa. Este tipo de cuenta aparece en los balances de la empresa.

2.8. Propiedad y Equipo

2.8.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.8.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada; los cuales no difieren significativamente del costo revaluado.

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

2.8.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades 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 y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Propiedades y Equipo	Porcentaje de depreciación	Vida Útil
Muebles y Enseres	10%	10 años
Otros propiedad planta y equipo	10%	10 años
Edificios	5%	20 años

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.9. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

2.10. Otros Pasivos por Ingresos Diferidos

Otros pasivos por ingresos diferidos se producen cuando en cualquier transacción se recibe el dinero por adelantado sin aún haber proporcionado la otra parte del acuerdo, que puede ser la presentación de un servicio, la venta del bien o cualquier contraprestación en un contrato.

2.11. Sueldo Empleados

Sueldos a empleados se registra el valor a pagar a los empleados con respecto al resultado de las remuneraciones percibidas del mes, menos aportaciones al IESS y descuentos adicionales, en caso de existir.

2.12. Anticipo Clientes

En anticipo clientes se registra los pagos efectuados de los clientes en cuenta de futuras compras; se considera un pago por adelantado, este puede cubrir parte o total del importe de las futuras compras.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.13. Anticipo Compra de Edificio

En anticipo compra de Edificio se registra los pagos efectuados de los clientes en cuenta de futuras compras; se considera un pago por adelantado, este puede cubrir parte o total del importe de las futuras compras de parte o total del edificio de la empresa auditada.

2.14 Obligaciones por pagar Socios Accionistas

Las obligaciones por pagar Socios Accionistas son deudas contraídas por la empresa hacia con sus socios o accionistas a corto plazo.

2.15. Otros pasivos Corrientes

Otros pasivos corrientes se registran las deudas y obligaciones con una duración menora un año, es decir, las obligaciones y deudas a corto plazo.

2.16. Garantías Recibidas

La cuenta de Garantía recibida se registra al hacer el encargo de la compra, o alquiler de un local del edificio administrado por la empresa.

2.17. Obligaciones Tributarias

Obligaciones tributarias se registran las deudas a corto plazo que mantienen la empresa hacia con el Servicio de Rentas Internas en cuanto a las obligaciones tributarias asignadas al contribuyente.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.18. Obligaciones con el IESS

Obligaciones con el IESS son deudas a corto plazo que la empresa mantiene con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

2.19. Beneficios a Empleados

Beneficios a Empleados corresponde todos los tipos de retribuciones de acuerdo a la Ley, estas son, Décimo Tercero, Décimo Cuarto y fondos de Reserva que son pagados a los trabajadores a cambio de sus servicios.

2.20. Obligaciones con Instituciones Financieras

Las obligaciones con Instituciones Financieras son deudas adquiridas ante entidades financieras, con el fin de facilitar la obtención de recursos para el desarrollo de proyectos empresariales, entre otros.

2.11. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos se reconocen en el periodo en el que ocurren y generalmente corresponden a dividendos por las acciones propiedad de la compañía reflejadas en el balance.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Los 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.

2.12. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

NOTA 3.- APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF's-PYMES)

La aplicación de las (NIIF's- PYMES) supone:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.

- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.

- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con (NIIF's – PYMES) requiere que la Administración realice ciertas 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 estimaciones 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. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 el detalle es como sigue:

		DIC. 2019		DIC. 2018
Banco Loja CTACTE 2901488223	$	9,878	$	2,974
Banco Internacional CTA CTE 850	$	2,217	$	1,000
Banco Internacional CTA AHORRO	$	15	$	15
Banco Loja CTA AHORRO	$	110	$	110
Total Efectivo y equivalentes al efectivo	**$**	**12,220**	**$**	**4,099**

Los saldos del efectivo y equivalentes al efectivo no se encuentran pignorados y representan recursos a la vista.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2019	DIC. 2018
Cuentas por cobrar	$ 430	$ 3,010
Total Ctas. Y documentos por cobrar		

NOTA 7 PROVISION CUENTAS INCOBRABLES

Al 31 de diciembre del 2019, la Administración de la Compañía efectuó una revisión del importe recuperable del rubro de cuentas por cobrar debido a la existencia de partidas antiguas pendientes de cobro y partidas de movimientos durante el año, por lo que se determinó que existen valores en baja proporción que se consideran irrecuperables, por tanto, se efectuó la provisión para cuentas incobrables.

	DIC. 2019	DIC. 2018
Provisión Cuentas Incobrables	$ -43	$ -160
Total Provisión Ctas. Incobrables		

NOTA 8 OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2019	DIC. 2018
Otros activos no relacionados	$ 2,079	$ 2,079
Total otros activos no relacionados		

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 9.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2019	DIC. 2018
Crédito tributario impuesto al a renta	$ 7,836	$ 6,627
Total crédito tributario impuesto al a renta		

NOTA 10.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2019	Adiciones	Retiros	Ajustes	DIC. 2018
Equipo de Computo	$ -	$ -	$ -	$ -	
Muebles y Enseres	$ 16,886	$ -	$ -	$ -	$ 16,886
Otros Propiedad Planta y Equipo	$ 48,159	$ -	$ -	$ -	$ 48,159
Edificio	$ 697,936	$ -	$ -	$ -	$ 697,936
Terreno	$ 52,064	$ -	$ -	$ -	$ 52,064
Total Activo Fijo	**$ 815,046**	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ 815,046**
Dep. Acum. Equipo de Computo	$ 400	$ -	$ -	$ -	$ 400
Dep. Acum. Muebles y Enseres	$ 10,132	$ 3,324	$ -	$ -	$ 6,807
Dep. Acum. Edificio	$ 209,381	$ 49,486	$ -	$ -	$ 159,895
Total Depreciación acumulada	$ 219,912	**$52,811**	**$ -**	**$ -**	**$ 167,102**
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIO	**$ 595,133**				**$ 647,944**

(ESPACIO EN BLANCO)

Los activos fijos revelados en el balance son de propiedad de la compañía y se deprecian por el método lineal de acuerdo a las tasas de depreciación establecidas en la ley. No se encuentran pignorados en garantía de préstamos bancarios.

El Equipo de computo se dio una baja tota mediante ajuste debido a que ya se deprecio en su totalidad, de acuerdo a lo registrado bajo saldos.

NOTA 11.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2019	DIC. 2018
Ctas. Documentos por pagar relacionadas	$ 3,604	$ 4,002
Total Ctas. Documentos por pagar relacionadas		

El saldo corresponde a cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios que se cancelan conforme las condiciones pactadas con cada proveedor.

NOTA 12.- OTROS PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2019	DIC. 2018
Otros pasivos por ingresos diferidos	$ -	$ 10,956
Total Otros pasivos por ingresos diferidos		

El saldo se neteo luego de dar seguimiento al mismo.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 13.- SUELDOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2019	DIC. 2018
Sueldos empleados	$ -	$ 1,194
Total Sueldos empleados		

El saldo queda neteado debido a que, a finales del 2019, se despidió a todo el personal de la empresa.

NOTA 14.- ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2019	DIC. 2018
Anticipo clientes	$ 3,862	$ 203,395
Total Anticipo clientes		

En el año 2019, corresponde a valores depositados por el alquiler de los clientes de la empresa; mientras que el valor del año 2018, corresponde al anticipo de la compra de varios predios del edificio.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 15.- ANTICIPO COMPRA DE EDIFICIOS

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

Anticipo compra de edificio	**DIC. 2019**	**DIC. 2018**
OCAVIP ICA LTDA	$ 254,000	$ -
GARCIA CEVALLOS PATRICIA ELENA	$ 50,000	$ -
SALAZAR SAMANIEGO JUAN BOLIVAR	$ 150,000	$ -
Total anticipo compra de edificio	$ 454,000	$ -

Al 31 de diciembre del 2019, se detalla la venta parcial del edifcio de la empresa, la cual viene a detallarse a continuación en el año 2019.

NOTA 16.- OBLIGACIONES POR PAGAR SOCIOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2019	**DIC. 2018**
Obligaciones por pagar socios accionistas	$ 38,269	$ 278,407
Total Obligaciones por pagar socios accionistas		

Al 31 de diciembre del 2019, se procedió a la cancelación de las deudas con los accionistas por un monto de $ 240138. La empresa debe principalmente a el socio Jhon Patricio Coronel Ludeña.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 17.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2019	DIC. 2018
Otros pasivos corrientes	$ -	$ 962
Total Otros pasivos corrientes		

NOTA 18.- GARANTIA RECIBIDA

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2019	DIC. 2018
Garantías Recibida	$ 5,940	$ -
Total Garantías Recibida		

Al 31 de diciembre del 2019 se presentan garantìas recibidas de los inquilinos.

NOTA 19 .- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2019	DIC. 2018
Obligaciones tributarias	$ 625	$ -
Total obligaciones tributarias		

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de Obligaciones Tributarias comprende a las obligacioens por pagar al SRI.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 20.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

Obligaciones con el IESS	**DIC. 2019**	**DIC. 2018**
Aporte personal	$ -	$ 70
Aporte patronal	$ -	$ 69
Total obligaciones con el IESS	$ -	$ 139

Al 31 de diciembre del 2019, la empresa no cuenta con empleados.

NOTA 21.- OBLIGACIONES POR BENEFICIO A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

Obligaciones con beneficios empleados	**DIC. 2019**	**DIC. 2018**
Décimo tercero	$ -	$ 70
Décimo cuarto	$ -	$ 369
15% Participación trabajadores	$ -	$ 130
Total obligaciones con beneficios empleados	$ -	$ 568

Corresponden a obligaciones con empleados que se cancelan oportunamente de acuerdo a la ley. La provisión participación de trabajadores se liquidará en abril del año 2019, conforme la normativa vigente.

Al 31 de diciembre del 2019, la empresa no cuenta con empleados.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 22.- OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2019	DIC. 2018
Obligaciones con instituciones financieras	$ -	$ 5,331
Total obligaciones con instituciones financieras		

Para el año 2019, las obligaciones con instituciones financieras han sido canceladas en su totalidad..

NOTA 23.- PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo del patrimonio permanece sin cambios.

Capital Social - El capital social autorizado y suscrito de la compañía es de US $ 45.000 dividido en 45 mil acciones indivisibles de un valor nominal de US $ 1 cada una. Para el primero de noviembre del dos mil trece se otorga cesión de participaciones de la señora Consuelo Irene Ludeña Tandazo a la señora Karina Martínez Cazar

El detalle del paquete societario es como sigue:

Nombre de Accionistas	Capital Suscrito y Pagado	Porcentaje de Participación	Nacionalidad
Jhon Patricio Coronel Ludeña	$ 27,000	60%	Ecuador
Consuelo Irene Ludeña Tandazo	$ 18,000	40%	Ecuador
Total Suman:	**$ 45,000**		

(ESPACIO EN BLANCO)

Nombre de Accionistas	Capital Suscrito y Pagado	Porcentaje de Participación	Nacionalidad
Jhon Patricio Coronel Ludeña	$ 27,000	60%	Ecuador
Karina Martínez Cazar	$ 18,000	40%	Ecuador
Total Suman:	**$ 45,000**		

Aportes Socios Accionistas en Beneficio De Capital. – Para el año 2017 se declaró en los balances un Aporte de Socios Accionistas Partícipes, Fundadores, Constituyentes, Beneficiarios u Otros Titulares de Derechos Representativos de Capital Para Futura Capitalización un valor de US $50,694 ; el cual se ha mantenido hasta la fecha.

Reserva Legal - La Ley de Compañías para las sociedades requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como Reserva Legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social.

Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019, la Reserva es de US $ 448.

Reserva por Valuación NEC. - La empresa al adoptar las normas NIIF, deben transferir su saldo al patrimonio de la cuenta Resultados Acumulados, estos saldos solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del Último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdida; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

(ESPACIO EN BLANCO)

Resultados Acumulados **-** Corresponde a utilidades retenidas de ejercicios anteriores. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras o distribuirse a los socios. Al 31 de diciembre del 2019, ascienden a US$ 14,343

Resultados del Ejercicio **-** Corresponde a pérdidas obtenidas en el ejercicio 2019. Al 31 de diciembre del 2019, el resultado es de a US $ (47,288) por lo que de acuerdo a la ley no se realiza el cálculo de participación a trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta.

NOTA 24.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2018	DIC. 2019
Ingresos Por Prestación de Servicios 0%	$ 281	$ -
Ingresos Por Prestación de Servicios 12%	$ 92,203	$ 65,484
Total Ingresos por Actividades Ordinarias	$ 92,485	$ 65,484

NOTA 25.- COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

	DIC. 2018	DIC. 2019
Costo Servicios Públicos	$ 5,680	$ -
Costo Mantenimiento y Reparaciones	$ 162	$ -
Total Costo de Ventas	$ 5,842	$ -

Al 31 de diciembre del 2019 los costos por Servicios públicos, y Mantenimiento y reparaciones fueron reclasificados como gastos administrativos.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 26.- GASTOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre del 2019, y 31 de diciembre del 2018, el detalle es como sigue:

Gastos Operativos	**DIC. 2019**	**DIC. 2018**
Hospedaje y Alimentación en Viajes	$ 71	$ -
Gasto Sueldo Ventas	$ 322	$ -
Transporte para Viajes	$ 533	$ -
Gastos Servicios Ocasionales	$ 1,618	$ -
Gastos Servicios Básicos	$ 4,301	$ -
Gasto Honorarios	$ 22,564	$ -
Gasto Prov. Ctas. Incobrables	$ -	$ 30
Gasto servicios bancarios	$ 67	$ 98
Gasto Impuesto y Contribuciones	$ 9,495	$ 522
Gasto IVA	$ 2,937	$ 547
Gasto Transporte	$ 183	$ 608
Gastos de Gestión	$ 1,156	$ 706
Gasto Mantenimiento y Reparaciones	$ 1,370	$ 996
Gastos Seguros y Reaseguros	$ 2,368	$ 1,076
Gasto Viaje	$ -	$ 1,897
Gasto Beneficio a Empleados	$ 3,758	$ 2,680
Gasto Aportes Seguridad Social	$ 1,900	$ 2,867
Gasto Notarios	$ 203	$ 8,434
Gasto Sueldos y Salarios	$ 6,184	$ 13,632
Gasto Dep. Propiedad, plante equipo	$ 52,811	$ 25,418
Gasto Intereses bancarios	$ 397	$ 25,768
Total Gasto Operativos	$ 112,236	$ 85,280

(ESPACIO EN BLANCO)

ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.
CONCILIACION TRIBUTARIA
AÑO 2019

PÉRDIDA DEL EJERCICIO	$	-47,288
Gasto no deducible		
(+) Gastos sin sustento tributario	$	535
(+) Crédito tributario	$	6,627
(+) Retenciones en la fuente	$	1,209
VALOR DEL IMPUESTO A LA RENTA A FAVOR	**$**	**7,836**

NOTA 25.- OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por los organismos de control, estos estados financieros, y sus respectivas notas, incluyen todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

NOTA 26.- ESTADOS FINANCIEROS CERRADOS

Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre del 2019, han sido cerrados conforme las políticas contables y con la autorización de la Gerencia General.

Sr. Jhon Coronel Ludeña
Gerente General

Sra. Patricia Jarrín Gordón
Contadora General