



ESTADOS FINANCIEROS

Empresa: Inmobiliaria Velca C. LTDA



31 DE DICIEMBRE DE 2019

Por el período comprendido desde el 01 de enero del 2019 hasta al 31 diciembre del 2019

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA

Índice a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

Índice

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas NIIF para PYMES
CINIIF	-	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
S.R.I.	-	Servicio de Rentas Internas
Compañía	-	Inmobiliaria Velca C. LTDA

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA**Estado de Situación Financiera**

Al 31 de diciembre del 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	NOTAS	2019	2018
<u>ACTIVOS</u>			
Activo corrientes:			
Efectivo y Equivalentes	5	9,675.74	14,231.82
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	-	184.08
Otros créditos fiscales	7	24,211.04	22,953.86
Total activos corrientes		33,886.78	37,369.76
Activo no corriente			
Propiedad, vehículo y equipo	8	44,512.31	556,662.42
Total activos no corrientes		44,512.31	556,662.42
Total activos		78,399.09	594,032.18
<u>PASIVOS</u>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	-	-
Obligaciones acumuladas	10	1,180.83	4,719.72
Otras deudas fiscales	7	38.23	-
Total pasivos corrientes		1,219.06	4,719.72
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	661.10	512,150.11
Total pasivos corrientes		661.10	512,150.11
Total pasivos		1,880.16	516,869.83
<u>PATRIMONIO</u>			
	11		
Capital		3,000.00	3,000.00
Reservas		1,243.17	2,173.12
Resultados		72,275.76	71,989.23
Total patrimonio		76,518.93	77,162.35
Total pasivo y patrimonio		78,399.09	594,032.18

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA**Estado de Resultados Integral**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	NOTAS	2019	2018
Ingresos:	12		
Ingresos operacionales		57,997.49	53,640.00
Ingresos no operacionales		-	11,118.45
Total ingresos		57,997.49	64,758.45
 Gastos operativos	13		
Gastos de venta		(38,428.00)	(48,228.58)
Gastos de administración		(16,482.72)	(10,165.27)
Gastos no operativos			
Gastos de financiamiento		-	(35.40)
Utilidad antes del impuesto a la renta		3,086.77	6,329.20
Impuesto a la renta	7	2,337.23	1,183.56
Utilidad neta y resultado integral del año		286.53	4,196.26

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Reservas			Resultados acumulados	Total
	Capital Social	Legal	Facultativa		
Saldos al 01 de enero del 2019	3,000.00	-	2,173.12	71,989.23	77,162.35
					-
Utilidad del año	-	-	-	286.53	286.53
Ajustes	-	-	(929.95)	-	(929.95)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	3,000.00	-	1,243.17	72,275.76	76,518.93

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA**Estado de Flujos del Efectivo**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	57,997.49	63,492.94
Efectivo pagado a proveedores y otros	(62,553.57)	(56,325.73)
Otros ingresos, netos	-	321.69
Efecto neto provisto por las actividades de operación	(4,556.08)	7,488.90
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adición neta propiedad, vehículo y equipo y total	-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	-	-
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Préstamo financieros	-	-
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-
Efecto neto utilizado en las actividades de financiamiento	-	-
(Disminución) aumento del efectivo y equivalente de efectivo	(4,556.08)	7,488.90
Efectivo y equivalente al inicio del período	14,231.82	6,742.92
Efectivo y equivalente al final del período	9,675.74	14,231.82

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

1. Información General

La Compañía Inmobiliaria Velca C. Ltda., fue constituida mediante escritura pública el 04 de mayo del 1981, en la ciudad de Quito e inscrita en el registro mercantil el 17 de enero 1981.

Su actividad principal es dedicarse al desarrollo de actividades de Planificación, Construcción, Promoción y Venta de Bienes Inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019 la compañía cuenta con 2 empleados.

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

2. Políticas Contables

a. Política Contable: Presentación de Estados Financieros

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Velca C. Ltda. serán preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), en conjunto con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB pos sus sigla en inglés), que han sido adoptadas en el Ecuador.

1. Base de Medición

Los estados financieros de la compañía son preparados bajo el criterio de Costo Histórico, el costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando la otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Se debe considerar que en el tratamiento de Propiedad, Planta y Equipo se trabajara al valor de adquisición y en el Deterioro de Activos (NIC 36) mediante un valor de uso.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercado activos para activos o pasivos idénticos que la compañía puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

2. Moneda Funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía están valorados en la moneda en curso del país que es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$).

b. Política Contable: Estado de Resultado Integral

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

En el Estado de Resultado Integral se clasificarán los gastos por su función, y el resultado reflejado al final del mismo se constara en el Estado de Situación Financiero, los mismos que están vinculados, según en términos establecidos en NIC 01.

c. Política Contable: Estado de Flujo de Efectivo

El estado de flujo de efectivo será presentado bajo el método directo, ya que proporciona información precisa para la presentación del flujo de efectivo de la compañía a la gerencia y a la Junta de Accionistas.

El estado estará compuesto por tres tipos de actividades:

Operación: Flujos de efectivo generados por las actividades ordinarias de la compañía entre estas están: cobros a cliente, pagos a proveedores, pagos de sueldos a empleados, cobros y pagos a las entidades de seguros primas y prestaciones.

Inversión: Flujos de efectivo provenientes de compra-venta de bienes muebles e inmuebles, pagos y cobros de instrumentos de pasivo o de capital emitidos por otras entidades.

Financiamiento: Flujos de efectivo derivado de cobros procedentes de la emisión de acciones u otros instrumentos de capital, pagos de préstamos realizados a entidades suministradores de capital, pagos de intereses, entre otra cuentas

Además el estado de flujos de efectivo estará vinculado al resto de los estados financieros, la misma que se encuentra en los términos de la NIC 07.

d. Política Contable: Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y Equivalente de Efectivo estará compuesto por efectivo en caja y bancos (depósitos bancarios en las cuentas de la compañía), además de inversiones en valores a corto plazo convertibles en efectivo o con vencimiento de hasta tres meses a partir de la fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor.

El efectivo estará dividido en tres categorías: Caja general, Caja chica y Bancos.

Se revelará en los estados financieros y en sus notas: los saldos para cada categoría de efectivo por separado, el plazo de los equivalentes al efectivo, las tasas de interés y cualquier otra característica importante que tengan los depósitos a plazo.

e. Política Contable: Cuentas por Cobrar

Son derechos de la compañía por importes que los clientes adeudan con la misma, por concepto de ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Las cuentas por cobrar se deben clasificar según lo expuesto por la NIC 39. Si se espera cobrar la deuda dentro de un año, se clasificarán como activos corrientes, caso contrario se clasificarán como activos no corrientes.

Además La compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar). La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

1. Plazo de financiamiento

La compañía otorgara de un crédito previa solicitud en la cual se establecerá el tiempo de la misma.

2. Entrega de créditos a los clientes

Antes de entregar crédito a cualquier cliente nuevo, la gerencia de la compañía, deberá evaluar capacidad de pago y definirá los límites de crédito a conceder. Tomando en cuenta la capacidad a de solvencia del cliente, como también la capacidad de la compañía. En el caso de los clientes antiguos su evaluación se basara de acuerdo a la eficacia del pago de sus deudas anteriores.

3. Baja de las cuentas

La recuperación de la cartera y cobranza a los clientes será responsabilidad de la Gerencia, la cual se dará de baja si, o solo si, ha sido cancelada con la obligación.

f. Política Contable: Propiedad, Planta y Equipo

Son bienes de usos exclusivo de la empresa, el cual su importe se miden inicialmente por su costo, comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y puesta en condición para su funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

1. Contabilización

Estos bienes exclusivos de la empresa son catalogados como Propiedad, Planta y equipo que estará dividido en varias categorías, la misma que está separada de acuerdo a un conjunto de activos de similar naturaleza y uso en las actividades de la empresa, tenemos las siguientes categorías:

- (a) terrenos;
- (b) edificios;
- (c) maquinaria;
- (d) equipos de computación;
- (e) muebles y enseres;
- (f) vehículo;
- (g) equipamiento de oficina.

2. Método de Depreciación

El costo de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La depreciación de propiedad, planta y equipo es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo. El cargo por depreciación de la cada uno de los bienes de Propiedad, Planta y Equipo al final del periodo será reconocido como un gasto reflejado en el Estado de Resultado Integral.

La base de depreciación de un bien de Propiedad, Planta y Equipo se determinará deduciendo el valor residual del mismo y realizado la fórmula del método a utilizar. En la práctica, el valor residual de un bien es un valor destinado para la venta del mismo; este importe será estimado en el momento de la adquisición y no se incrementará en periodos posteriores por el efecto de cambios en los precios.

3. Vida útil y porcentajes de devaluación

A continuación se establece los porcentajes de deducción del bien de Propiedad, Planta y Equipo como la vida útil de cada uno de los bienes, establecidos por la NIC 16:

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

Bienes	Vida útil	Porcentaje de Deducción anual
Terrenos		
Edificios	20 años	5%
Instalaciones	10 años	10%
Muebles, Enseres y Equipo de Oficina	10 años	10%
Vehículos	5 años	20%
Equipo de Computación	3 años	33.33%

Nota: Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabiliza por separados, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta, según lo establecido en la NIC 16.

Los terrenos tienen, normalmente, una vida ilimitada y por tanto no se deprecian.

4. Revelación

La compañía medirá la propiedad, planta y equipo posterior a su reconocimiento al costo menos la depreciación acumulada que haya sufrido dicho elemento.

El importe en libros de la propiedad, planta y equipo, su depreciación acumulada o pérdida por deterioro del valor al principio y final del período contable que se informa.

5. Retiro o venta de propiedades, vehículos y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de las propiedades vehículos y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

g. Política Contable: Impuestos

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

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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período

2. Impuesto Diferido

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 imponibles. 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.

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; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

h. Política Contable: Cuentas por Pagar Proveedores

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales e internacionales en el curso normal de los negocios, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo pues no generan interés y son pagaderas a quince, treinta y sesenta días dependiendo del proveedor.

Las cuentas por pagar 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.

1. Medición

La Compañía medirá inicialmente una cuenta y documento por pagar al precio de la transacción incluidos los costos de ella. Las cuentas y documentos por pagar deben ser medidos al final de cada período cuando estas sean a largo plazo.

2. Baja del pasivo

La Compañía da de baja el pasivo si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

i. Política Contable: Beneficios Trabajadores

Comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la compañía proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

1. Contabilización

La compañía clasificara los importes de los beneficios en dos categorías:

Beneficios Sociales Corrientes: Son todas la obligaciones de la compañía que deben ser cubiertas dentro de un año. Estas obligaciones tenemos:

(a). Participación de los trabajadores en las utilidades: Esta obligación será calculada al final del periodo fiscal una vez determinado el resultado del ejercicio antes del impuesto a la renta, su porcentaje es del 15% según lo establecido en el Código de Trabajo. Este importe será reconocido como un gasto de ventas y administrativo en función al labor de la persona beneficiara.

(b). Vacaciones: Se registra este importe en correspondencia a las vacaciones del personal establecidas en el Código de Trabajo, la cual es calculada sobre la base devengada en la legislación ecuatoriana.

(c) Décimo Tercer: Se provisionan este importe en base a todos los ingresos del trabajador en un año dividido para los meses laborados, los mismo que deben ser cancelados según lo establecido en el Código de Trabajo.

(d) Décimo Cuarto: Se provisiona el importa equivale a un salario básico unificado vigente en el año de curso, el mismo deben ser cancelado por la compañía de acuerdo a lo establecido al Código de Trabajo.

Beneficios Sociales No Corrientes: Obligaciones que se van acumulando o provisionando ya que son pagos que se harán mayores a un año.

- (a) **Jubilación Patronal:** Esta provisión se lo realiza con la finalidad de cubrir el pago mensual que se lo realiza a un trabajador después de haber laborado como mínimo 20 años de manera continua o interrumpida con la compañía.

El cálculo de la Jubilación Patronal se lo comenzara a realizar cuando un trabajador ya tenga 5 años laborado con la compañía y se lo hará mediante un Estudio Actuarial la cual incluyen estimaciones (variables) como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, año de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. El Estudio Actuarial será realizado por una tercera persona.

El pago de la Jubilación Patronal al trabajador se lo hará de acuerdo a lo establecido por el Código de Trabajo y leyes vigentes en el Ecuador.

- (b) **Desahucio:** Se establecerá un rubro para prevenir futuras acontecimiento como despido o renuncia de un trabajador, las cuales deben estar calculadas a lo establecido al Código de Trabajo.

2. Revelación

La compañía reconocerá el pago y la provisión de los beneficios a los trabajadores como un gasto, todos los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados o haber realizado una contribución a un fondo de beneficios para los empleados al final del periodo contable debe ser registrado como un gasto y reflejado en el Estado de Resultado Integral.

j. Política Contable: Patrimonio

Patrimonio es la parte residual de los activos de la compañía, una vez deducidos todos sus pasivos. Siendo rubros propios de la compañía.

1. Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos. Los dividendos sobre acciones ordinarias se reconocen como menor valor del patrimonio cuando son aprobados o se configura la obligación de su pago en los términos de NIC 37.

2. Reservas

La compañía considerara un fondo conocido como reservas para solventar los problemas eventuales que puede sufrir la compañía, de acuerdo a las disposiciones legales encontramos las siguientes categorías:

Reserva Legal: La legislación ecuatoriana permite que la compañía puede establecer un monto de hasta del 10% de la utilidad después de haber calculado y pagado el Impuesto a la Renta. Este monto tiene un máximo hasta llegar al 50% del Capital Social de la compañía.

Reserva Facultativa: La compañía puede asignar el 5% de la utilidad final después de haber realizado el cálculo del Impuesto a la Renta.

Reserva Estatutaria: La compañía establecerá un monto y porcentaje de cálculo, la misma que se encuentra especificada en los estatutos de la organización.

Las reservas se calcularan al final de cada periodo contable, la misma que contara con una descripción en donde establecerá su naturaleza y destino.

k. Política Contable: Ingresos

Este monto la compañía calcula al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

1. Reconocimiento de categoría

Venta de bienes: La compañía reconoce la venta de bienes cuando se transfiere el dominio y beneficios, de un bien material comercializado por la compañía que a cambio del mismo recibirá beneficios económicos asociados con la transacción realizada.

Prestación de servicios: Los ingresos por concepto de prestación de servicios son reconocidos a la cuenta de resultados, es decir, en la medida que los servicios han sido prestados y con independencia del momento en el que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Ingresos por dividendos: Es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

Ingresos por intereses: Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, con el importe neto en libros.

l. Política Contable: Costos y Gastos

Este tipo de transacciones se registrara 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.

Los gastos se clasificaran de acuerdo a su función de la siguiente manera:

- Gastos de Ventas
- Gastos Administrativos

m. Política Contable: 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.

3. Administración de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte la Compañía, si es el caso.

a) Riesgo de Mercado

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Compañía está expuesta a riesgos de mercado, tales como; concentración de clientes; y, riesgo de tasas de interés.

i) Concentración de clientes

La Compañía no mantiene una concentración de sus ventas, por lo tanto, la concentración del riesgo de crédito es limitada.

ii) Riesgo de Tasa de Interés

El riesgo de la tasa de interés en la deuda equivale al riesgo de los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros debido a la fluctuación de la tasa de interés en el mercado. La exposición de la Compañía frente a riesgos en los cambios en la tasa de interés de mercado estaría relacionada principalmente a obligaciones de largo plazo con tasa variable.

b) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar. El cálculo está basado en experiencia histórica real. La Compañía no mantiene colaterales como garantía.

c) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía no posea recursos líquidos para atender sus obligaciones.

La Compañía resuelve periódicamente la estimación de la cantidad de dinero que debe mantener en efectivo para atender sus obligaciones a tiempo, es por esto que en el año 2019 la Compañía ha contado con flujos de caja derivados de las actividades operativas para solventar sus operaciones.

d) Riesgo de Capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Gerencia de la Compañía revisa la estructura de capital amortizando en patrimonio. Como parte de esta revisión, se considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Índice de liquidez (veces)	27.80%	7.92%
Pasivos totales / patrimonio (veces)	0.03%	6.70%

La administración de la Compañía considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuado para el tamaño y nivel de desarrollo que la mantiene la compañía.

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

4. Estimaciones y juicios Contables

La preparación de estos estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan a los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Dichas estimaciones se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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:

a) 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.

b) Estimación de vidas útiles propiedades, vehículo y equipo

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la política contable Propiedad, Planta y Equipo (Nota 3: Vida utilidad y porcentaje de devaluación)

c) Estimaciones para cuentas de dudoso cobro

La estimación para cuentas de dudoso cobro se incrementa mediante provisiones con cargo a los resultados del período y se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irrecuperables.

5. Efectivo en caja y bancos

Un resumen del efectivo en caja y bancos es como sigue:

		31 de diciembre de,	
		2019	2018
Bancos	(1)	9,675.74	14,231.82
Total		9,675.74	14,231.82

(1) Corresponde a depósito de libre disponibilidad mantenidos en Banco Produbanco S.A. Grupo Promérica.

6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

		31 de diciembre de,	
		2019	2018
Clientes locales	(1)	-	184.08
Total		-	184.08

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA**Notas a los Estados Financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, las cuentas por cobrar comerciales tienen vencimiento entre 60-90 días plazo y no devengan intereses.

7. Impuestos

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	-	-
Crédito tributario de retención en la fuente	14,921.13	14,921.13
Crédito tributario de retención del IVA	9,289.91	8,032.73
Total	24,211.04	22,953.86
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	38.23	-
Impuesto al Valor Agregado - IVA	-	-
Impuesto a la renta por pagar	-	-
Total	38.23	-

c) Conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Utilidad del ejercicio antes del 15% participación trabajadores	3,086.77	6,329.20
Más Gastos no deducibles	8,000.00	-
Base imponible	10,623.75	5,379.82
Impuesto a la renta, estimado:	(1) 2,337.23	1,183.56
Anticipo antes del decreto 210	-	-
Decreto 210 diciembre 2017 Reducción 100% Hasta \$ 500.000 Ventas	-	-
Anticipo calculado	(2) -	-
Impuesto a la renta corriente cargada a resultados	(3) 2,337.23	1,183.56

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.
- (3) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$ 0.00; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$ 2,337.23; Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$ 2,337.23.

El movimiento de la cuenta por cobrar - por impuestos a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 es el siguiente:

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Saldo al inicio del año	14,921.13	11,572.71
Ajustes	-	-
Provisión del año	(2,337.23)	(1,183.56)
Retenciones en la fuente efectuados en el período	2,337.23	4,531.98
Total	14,921.13	14,921.13

d) Conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA**Notas a los Estados Financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

8. Propiedad, vehículo y equipo

Un resumen de los vehículos es el siguiente:

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Costo	75,403.23	587,553.34
Depreciación acumulada	(30,890.92)	(30,890.92)
Total	44,512.31	556,662.42
Clasificación:		
Terreno	-	512,150.11
Instalaciones	12,888.85	12,888.85
Edificios	30,553.65	30,553.65
Muebles y enseres	1,069.81	1,069.81
Total	44,512.31	556,662.42

El movimiento y los saldos de la propiedad, planta y equipo se presentan a continuación

<u>Costo:</u>	<u>Terreno</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Edificios</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01 de enero del 2019	512,150.11	30,110.72	42,792.51	2,500.00	587,553.34
Adiciones	(512,150.11)	-	-	-	(512,150.11)
Saldo 31 de diciembre de 2019	-	30,110.72	42,792.51	2,500.00	75,403.23
<u>Depreciación:</u>					
Saldo al 01 de enero del 2019	-	(17,221.87)	(12,238.86)	(1,430.19)	(30,890.92)
Adiciones	-	-	-	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2019	-	(17,221.87)	(12,238.86)	(1,430.19)	(30,890.92)
Total	-	12,888.85	30,553.65	1,069.81	44,512.31

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

9. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Corriente		
Proveedores Locales	-	-
Total corriente	-	-
No corriente		
Accionistas por pagar	661.10	512,150.11
Total no corriente	661.10	512,150.11
Total	661.10	512,150.11

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, las cuentas por pagar – proveedores locales se originan principalmente por la compra de inventarios y tiene un vencimiento promedio de 60 días plazo y no devengan intereses.

10. Obligaciones Acumuladas

Un resumen de las cuentas de obligaciones acumuladas en el cuadro siguiente:

	2019	2018
13er Sueldo por pagar	640.83	208.33
14to Sueldo por pagar	-	321.65
IESS por pagar	540.00	1,990.32
Vacaciones	-	1,250.04
15% Participación trabajadores por Pagar	-	949.38
Total	1,180.83	4,719.72

11. Patrimonio

i) Capital Social

Al 31 de diciembre del 2019 el capital social está constituido por 3,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

ii) Reserva Facultativa

La ley de Compañías establece que la compañía tiene la potestad de realizar una reserva denominada Facultativa. El porcentaje de esta reserva es del 5% de la utilidad anual, la cual está destinada a la compra de Propiedad, planta y equipo, debido que está establecida por la Junta de Accionistas.

iii) Resultados acumulados

Los resultados (utilidad o pérdida) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registrados que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA**Notas a los Estados Financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

cumplimiento las disposiciones normativa aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultado acumulados o se compensan con la Reserva Legal, Reserva Facultativa u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Saldo inicio del año	71,989.23	69,388.71
Ajuste	-	(1,595.74)
Utilidad del ejercicio	286.53	4,196.26
Total	72,275.76	71,989.23

12. Ingresos

Un resumen de los Ingresos por venta es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Ingresos Ordinarios		
Ingresos por Arrendamiento	57,997.49	53,640.00
Total ingresos ordinarios	57,997.49	53,640.00
Ingresos No ordinarios		
Ingreso por Guardianía	-	9,600.00
Ingreso por Mantenimiento	-	120.00
Ingreso por Telefonía	-	94.15
Ingreso por Parqueadero	-	540.00
Ingreso por reembolso servicio básico	-	764.30
Total ingresos no ordinarios	-	11,118.45
Total	57,997.49	64,758.45

13. Gastos por su naturaleza

Un resumen de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Gastos de administración	16,482.72	10,165.27
Gastos de ventas	38,428.00	48,228.58
Gastos de financieros	-	35.40
Total	54,910.72	58,429.25

INMBOLIRIA VELCA C. LTDA**Notas a los Estados Financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

Un resumen de los gastos es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Sueldos y beneficios sociales	29,166.67	40,582.66
Beneficios Sociales	3,288.00	-
Aporte Seguridad Social	5,973.33	-
Honorarios	540.00	360.00
Servicio de vigilancia	-	7,645.92
Servicios básicos	-	133.15
Telefonía	-	3,721.37
Impuestos y contribuciones	-	537.06
IVA al gasto	-	13.02
Depreciaciones	-	5,400.67
Otros servicios	15,942.72	-
Comisiones bancarias	-	35.40
Total	54,910.72	58,429.25

1. Eventos Subsecuentes

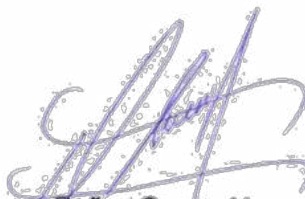
Entre el 31 de diciembre del 2019 y hasta la fecha de emisión de este informe (21 de abril del 2020) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos y que requieran ser revelados en el mismo o en sus notas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

2. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con autorización de la gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. La Gerencia considera que los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.



Sr. Econ. Edgar Águila Arguello
CC:0902352145
Gerente General



Señor Oscar Almachi
RUC.: 1751594381001
Contador