

Dr. CPA. Rodrigo Cáceres Sánchez
AUDITOR EXTERNO

INMOREALSTATE S.A.

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

A los Estados Financieros
terminados el 31 de diciembre de 2019

Dr. CPA. Rodrigo Cáceres Sánchez
AUDITOR EXTERNO

C O N T E N I D O

- ✓ Dictamen de auditoría
- ✓ Estado de situación financiera
- ✓ Estado del resultado integral
- ✓ Estado de cambios en el patrimonio
- ✓ Estado de flujos de efectivo
- ✓ Notas a los estados financieros

Dr. CPA. Rodrigo Cáceres Sánchez
AUDITOR EXTERNO

Informe del Auditor Independiente

A los Accionistas de la Compañía INMOREALSTATE S.A.

Opinión calificada

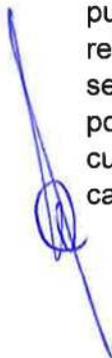
He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOREALSTATE S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección Fundamentos para la opinión calificada de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOREALSTATE S.A.** al 31 de diciembre de 2019, el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas, NIIF-PYMES.

Fundamentos de la opinión

No se recibió confirmaciones de Cuentas por Cobrar a Clientes a nombre de Rivas Herrera por USD 51.855,30 y no pude satisfacerme de la razonabilidad de dichos saldos mediante procedimientos alternativos, considerando que el valor referido según la Nota 5 viene arrastrándose con el mismo valor desde diciembre de 2015. Como consecuencia de lo señalado, no fue posible establecer los ajustes que podrían haberse requerido, con relación con las cuentas por cobrar comerciales, ni sobre el efecto de aquellos en los estados de resultados, de cambios en el patrimonio ni el de flujos del efectivo.

Se recibió confirmación de Cuentas por Pagar a Otros, a nombre de Jorge Herrera por USD 79.600, en la que la referida persona señaló que en enero de 2015 entregó el valor indicado a la Compañía para que se destine al aumento de capital, ejerciendo el derecho preferente como accionista de la Empresa. Manifestó además que el referido incremento de capital no se concretó y por decisión de la Administración de la Empresa, el valor fue reclasificado como Cuentas por Pagar; y que impulsará acciones al respecto. En los estados financieros consta registrada la obligación de pago a favor del Sr. Jorge Herrera por USD. 79.600. Por lo indicado y los efectos que podrían derivarse de este tema, no pude satisfacerme de la razonabilidad de dichos saldos, considerando que el valor referido consta como saldo del año 2018, sin que se haya generado ningún movimiento, según consta en la Nota 9, numeral (iii). Como consecuencia de lo señalado, no fue posible establecer los ajustes que podrían haberse requerido, con relación con las cuentas por pagar, ni sobre el efecto de aquellos en los estados de resultados, de cambios en el patrimonio ni el de flujos del efectivo.



CCP

Dr. CPA. Rodrigo Cáceres Sánchez
AUDITOR EXTERNO

Según la confirmación recibida de la Administración del Edificio Banco la Previsora, la obligación de pago que registra la Compañía por alcuotas pendientes desde marzo de 2016 hasta diciembre de 2019, ascenderían a USD 82.601,28 de capital y USD 20.031,87 de intereses, dando un total de la obligación de pago por USD 102.633,15; sin embargo INMOREALSTATE mantiene contabilizada la obligación solamente por el valor del capital, tal como se muestra en Nota 9 numeral (iii), sin que se haya justificado por qué no se registran los intereses que la administración del edificio reclama, máxime si existe una acción judicial propuesta en contra de la Empresa y que se encuentra ventilándose en los tribunales de justicia, lo que igualmente genera un contingente legal adicional. Como consecuencia de lo señalado, no fue posible establecer los ajustes que podrían haberse requerido, con relación con las cuentas por pagar a la Administración del Edificio La Previsora, ni sobre el efecto de aquellos en los estados de resultados, de cambios en el patrimonio ni el de flujos del efectivo.

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con estas normas se describe más adelante en el informe, en la sección responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros.

Soy independiente de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para la auditoría de los estados financieros en Ecuador y he cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el IESBA.

Considero que la evidencia de auditoría que se ha obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la opinión de auditoría.

Asuntos Clave de Auditoría

Asuntos Clave de Auditoría son aquellos asuntos que, a mi juicio profesional fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año 2019. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de la auditoría como un todo, y en la formación de la opinión al respecto por lo que no representa una opinión por separado sobre estos asuntos.

Registro de ingresos en el 2019

La compañía no tuvo ingresos por operaciones durante el año 2019, sin embargo, de conformidad con lo señalado en la Nota 12, registró un valor de USD 762.18 como Otras Rentas, correspondientes a dos ajustes por reverso en Jubilación Patronal y en Provisión por Vacaciones.

Negocio en marcha

Al 31 de diciembre de 2019, la empresa registra pérdidas acumuladas por USD 243.381,37, incluida la pérdida del ejercicio, valor que supera el 50% del capital suscrito

Dr. CPA. Rodrigo Cáceres Sánchez
AUDITOR EXTERNO

y el total de reservas, por lo que la compañía se encuentra incurso en la causal de liquidación prevista en el artículo 198 de la Ley de Compañías, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la compañía.

La empresa no ha obtenido ingresos por operaciones relacionadas al objeto social, durante los años 2016, 2017, 2018 y 2019, lo que genera una incertidumbre importante para continuar como negocio en marcha.

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF-PYMES) y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelando cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de la auditoría son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.

Dr. CPA. Rodrigo Cáceres Sánchez
AUDITOR EXTERNO

Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.

Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión.

Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

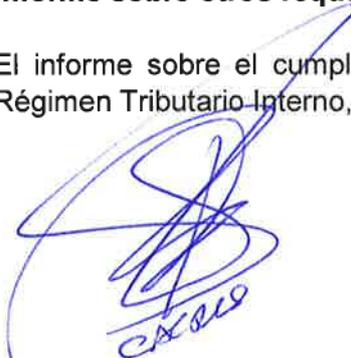
Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Otro asunto

Los estados financieros de **INMOREALSTATE S.A.**, al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por nosotros y obtuvo una opinión sin salvedades, pero con similares Asuntos Clave de Auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales

El informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, exigido por la Ley de Régimen Tributario Interno, se emite por separado.



Dr. CPA. Rodrigo Cáceres Sánchez
Auditor Independiente
RNAE 348

Quito, junio de 2020

INMOREALSTATE S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2019
(En USD Dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVO	Nota	2019	2018
Activo Corriente			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	3.089,55	2.784,77
Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados (neto)	5	33.525,06	51.855,30
Otras Cuentas por Cobrar	5	29.747,70	11.417,46
Servicios y Otros Pagos Anticipados		0,00	4.307,97
Activos por Impuestos Corrientes	6	20.910,98	19.869,60
Total Activo Corriente		87.273,29	90.235,10
Activo No Corriente			
Terreno	7	101.502,03	101.502,03
Vehículo (neto)		0,00	1.962,93
Instalaciones (neto)		16.384,20	17.408,16
Edificios (neto)		12.999,53	15.999,53
Revalorización Edificio (neto)		826.470,24	830.026,68
Activos por Impuestos Diferidos		23.760,00	15.840,00
Total Activo No Corriente		981.116,00	982.739,33
TOTAL ACTIVOS		1.068.389,29	1.072.974,43
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Cuentas y Documentos por Pagar Locales		0,00	1.097,50
Locales			
Proveedores Locales	8	2.529,00	0,00
Otras Obligaciones Corrientes			
Obligaciones con la Administración Tributaria	9	0,00	132,00
IVA y Retenciones por pagar		462,00	0,00
Obligaciones con el IESS		0,00	172,80
Beneficios de Ley a Empleados		0,00	4.864,94
Décimo Tercer Sueldo por Pagar		800,00	0,00
Sueldos por pagar		5.537,49	0,00
Liquidaciones por pagar		1.629,34	0,00
Otras Cuentas por Pagar		326.788,03	261.285,62
Total Pasivo Corriente		337.745,86	267.552,86
Pasivo No Corriente			
Cuentas por Pagar Accionistas		0,00	462,14
Total Pasivo No Corriente		0,00	462,14
Total Pasivo		337.745,86	268.015,00
PATRIMONIO NETO			
Capital Suscrito o Asignado			
Capital Suscrito o Asignado	10	1.000,00	1.000,00
Reserva Legal		39.074,92	39.074,92
Otros Resultados Integrales			
Superávit por revaluación de propiedades		934.084,71	934.084,71
Resultado por aplicación NIIF 1ra. Vez		-134,83	-134,83
Pérdidas Acumuladas		-184.905,37	-84.592,85
Resultados del Ejercicio			
Pérdida Neta del Período		-58.476,00	-84.472,52
Total Patrimonio Neto		730.643,43	804.959,43
TOTAL PASIVOS y PATRIMONIO		1.068.389,29	1.072.974,43

(Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros)


Sr. Richard Stoyell
GERENTE GENERAL


Lcda. Mirta Borja
CONTADORA GENERAL

INMOREALSTATE S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019
(En USD Dólares de los Estados Unidos de América)

INGRESOS	Notas	2019	2018
Otras rentas	11	762,18	46.108,36
Total Ingresos		762,18	46.108,36
GASTOS	12		
Sueldos Salarios y demás Remuneraciones		2.400,00	9.600,00
Aportes a la Seguridad Social		491,61	1.966,44
Beneficios Sociales e Indemnizaciones		1.028,72	1.190,64
Honorarios, Comisiones y Dietas		46.500,47	58.050,00
Mantenimiento y Reparaciones			131,00
Promoción y Publicidad			344,60
Seguros y Reaseguros		460,68	514,21
Impuestos, Contribuciones y Otros		979,57	-
Gasto Depreciación Propiedad Planta y Equipo		9.543,33	12.882,00
Otros Gastos	13	21.593,80	61.741,99
Total Gastos		82.998,18	146.420,88
PERDIDA EJERCICIO		-82.236,00	-100.312,52
(+) Ingreso por impuesto a la Renta diferido		23.760,00	15.840,00
PERDIDA LIQUIDA DEL EJERCICIO		-58.476,00	-84.472,52

(Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros)


Sr. Richard Stovell
GERENTE GENERAL


Lcda. Mirta Borja
CONTADORA GENERAL

INMOREALSTATE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre de 2019
(En USD Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Reservas	Ganancias Acumuladas	Reservas Facultativa y Estatutaria	(-) Pérdidas Acumuladas	Resultados Acumulados por Aplicación Primera Vez de las NIIF	Superávit Por Revaluación de Propiedad Planta y Equipo	Resultado del Periodo	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.000,00	-	39.074,92	-	46.108,35	-24.286,93	-134,83	934.084,71	-52.385,92	943.460,30
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales						-60.305,92			52.385,92	-7.920,00
Transferencia de Reservas a Rentas					-46.108,35					-46.108,35
Resultado Integral Total del Año (Pérdida del ejercicio)									-84.472,52	-84.472,52
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	1.000,00	-	39.074,92	-	-	-84.592,85	-134,83	934.084,71	-84.472,52	804.959,43
Ajustes de años anteriores por Reimplementación de NIIF										
Impuesto a la Renta 2018										
Ajustes provenientes de años anteriores										
Devolución de Aportes Futuras Capitalizaciones						-100.312,52			84.472,52	
Transferencias de Resultados a cunetas Patrimoniales									-58.476,00	
Resultado Ejercicio 2019										
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	1.000,00	-	39.074,92	-	-	-184.905,37	-134,83	934.084,71	-58.476,00	730.643,43

(Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros)


Sr. Richard Stoyella
GERENTE GENERAL


Lcda. Mirta Borja
CONTADORA GENERAL

INMOREALSTATE S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Método Directo)
Al 31 de diciembre de 2019

(En USD Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-	0,01
Otros cobros por actividades de operación	-	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-25,22	-12.961,91
Pagos a y por cuenta de los empleados	-	
Otros pagos por actividades de operación	-	
Impuestos a las ganancias pagados	330,00	-314,60
Flujos Neto Proveniente de Actividades de Operación	<u>304,78</u>	<u>-13.276,50</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión		
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	-	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-	-
Flujos Neto Proveniente de Actividades de Inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Financiamiento		
Aporte en efectivo por aumento de capital	-	-
Dividendos pagados	-	-
Flujos Neto Proveniente de Actividades de Financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
Incremento (Disminución) neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	304,78	-13.276,50
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al principio del período	2.784,77	16.061,27
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al final del período	3.089,55	2.784,77

Conciliación entre la Utilidad (Pérdida) Neta y los Flujos de Operación

Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-82.236,00	-100.312,52
Ajuste por partidas distintas al Efectivo	<u>9.543,33</u>	<u>12.882,00</u>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9.543,33	12.882,00
Ajustes por gastos en provisiones		
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		
Ajuste por Impuesto a la Renta Diferido		
Cambios en Activos y Pasivos	<u>72.997,45</u>	<u>74.154,02</u>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		-
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		8.397,00
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores		-
(Incremento) disminución en otros activos	3.266,59	-2.572,07
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	66.171,73	64.674,77
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	330,00	-314,60
Incremento (disminución) en beneficios empleados	3.229,13	3.968,92
Incremento (disminución) en otros pasivos		-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	304,78	-13.276,50

(Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros)


 Sr. Richard Moyell
 GERENTE GENERAL


 Lcda. Mirta Borja
 CONTADORA GENERAL

**ESTADOS FINANCIEROS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN
FINANCIERA**

INMOREALSTATE S.A.

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Nota 1 Constitución y operaciones

1.1 Constitución

INMOREALSTATE S.A. es una sociedad anónima constituida en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, el día viernes cinco de marzo del año 2004, ante el doctor Alfonso Freire Zapata, notario décimo cuarto del cantón Quito.

El plazo de duración de la sociedad anónima es de 50 años a partir de la inscripción en el registro mercantil, la compañía es de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal en la ciudad de Quito; avenida Teniente Jaime Cevallos N47-52 y Miguel Bedoya, barrio Pinar Bajo, sector Chaupicruz.

Mediante resolución N°SCVS-IRQ-DRASV-SAS-2017-00263 de 04 de septiembre del 2017, la Superintendencia de Compañías dispuso la intervención de la Compañía por encontrarse incurso en las causales previstas en los numerales 1,2 y 5 del Art. 354 en concordancia con el cuarto inciso del Art. 432 de la Ley de Compañías.

1.2 Objeto Social.

El objeto social de la compañía es compra y venta de bienes raíces, arriendo, mantenimiento y servicios, administración de edificios y asistencia técnica en lo concerniente a diseño.

Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF – PYMES)

2.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para Pymes, requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

2.5 Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

2.6 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas hasta abril del siguiente año en que se emiten los mismos.

Nota 3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

3.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los recursos en caja y depósitos en instituciones financieras que no poseen restricciones de ninguna índole.

3.2 Activos y Pasivos Financieros.- La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

3.2.1 Cuentas y Documentos por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar se registran al costo de transacción. Las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo.

Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

La estimación de cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza de acuerdo con el análisis de morosidad según la antigüedad de cada grupo de deudores y sus probabilidades de cobro.

3.2.2 Otras Cuentas y Documentos por cobrar y/o Pagar

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos a proveedores, etc.

Se mantienen también Cuentas por Pagar a Relacionadas, que registra a su costo de amortización préstamos concedidos por Accionistas. Estas cuentas no generan gastos por intereses.

3.3 Propiedad, planta y equipo

3.3.1 Reconocimiento y Medición

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, si es necesario, en cada cierre de balance.

Los activos Edificios de propiedad de la compañía son usados como bienes que se entregan en arrendamiento operativo, por lo cual su tipificación normativa debe ser como Propiedades de Inversión.

3.3.2 Depreciación Acumulada

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la Sección 10 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos.

3.3.3 Años de vida útil estimada

De acuerdo a cada componente de propiedad, planta y equipo, se detalla a continuación los años de vida útil y porcentaje de depreciación:

Tipo de Activo	Años de vida Útil
Edificios (Reavaluo)	70 años
Vehiculos	5 años
Instalaciones	10 años

3.4 Deterioro del Valor de los Activos

Las NIIF para Pymes requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

Anualmente la compañía analiza si existe índice de deterioro para establecer las respectivas estimaciones de conformidad con Sección 27.

3.5 Provisiones

La compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación.

- El importa se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

3.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

3.6.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

3.7 Beneficios a los empleados

3.7.1 Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación. En el presente periodo no hubo utilidades por lo que no se aplica este concepto.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Provisión por Desahucio; La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio toda vez que la terminación del contrato laboral, sea por despido intempestivo o por renuncia voluntaria, es presentado por el trabajador ante el Ministerio de Trabajo. La Compañía constituye un pasivo para el valor presente de este beneficio con base en las estimaciones que surgen de un cálculo actuarial preparado por un actuario matemático independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías

3.7.2 Beneficios a largo plazo

Jubilación Patronal

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios continuos o interrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de retiro.

El pasivo reconocido en el balance general relacionado con el beneficio de pensión es el valor presente de la obligación a la fecha del balance general.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la prestación del servicio en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

3.8 Reconocimiento de gastos

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

Nota 4 Efectivo y Equivalentes

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2019
Produbanco	3.089,55
Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo	3.089,55

Corresponden a depósitos en la cuenta corriente a nombre de la compañía, y representan saldos sin restricciones.

Nota 5 Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación, en dólares de los Estados Unidos de América.

Cuenta		2019
CxC Rivas Herrera Publicidad	(i)	51.855,30
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(ii)	- 18.330,24
Cuentas por cobrar otros		29.747,70
Cuentas y Documentos por Cobrar		63.272,76

(i) La cuenta por cobrar a Rivas Herrera corresponde a una factura mensual por concepto de arrendamiento operativo. La antigüedad se detalla a continuación:

Año	Mes	Monto
2015	Agosto	10.038,00
2015	Septiembre	10.038,00
2015	Octubre	10.038,00
2015	Noviembre	10.539,90
2015	Diciembre	11.201,40
Total		51.855,30

Nota 6 Créditos Tributarios

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación; en dólares de los Estados Unidos de América.

Cuenta	2019
Crédito Tributario IVA	20.910,98
Creditos Tributarios	20.910,98

Nota 7 Propiedad, Planta y Equipo

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	Saldo al		Movimiento		Saldo al
	31/12/2018	31/12/2019	Adiciones	Ajustes Reverso implementación NIIF	
Terrenos	101.502,03				101.502,03
Edificios	60.000,00				60.000,00
Instalaciones	20.480,24				20.480,24
Vehiculos	26.508,93				26.508,93
Revalorización Edificio	858.513,30				858.513,30
Total Planta y Eq.	1.067.004,50				1.067.004,50
Dep. Acumulada Instalaciones	(3.072,08)		-1023,96		(4.096,04)
Dep. Acumulada Edificio	(44.000,47)		-3000		(47.000,47)
Dep. Acumulada Vehiculos, Equipc	(23.826,00)		-2682,926		(26.508,93)
Dep. Acumulada Revalorizac. Ed.	(28.486,62)		-3556,44		(32.043,06)
Total depreciación acumulada	(99.385,17)				(109.648,50)

En el caso de la depreciación correspondiente al año 2019 de la cuenta Revalorización Edificio, se consideró el valor de \$3556 que es similar al calculado a través del estudio de las NIIFs del año 2018.

Nota 8 Cuentas y Documentos por Pagar

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2019
Proveedores Locales	2.529,00
Cuentas y Documentos por Pagar	2.529,00

El detalle de proveedores corresponde al siguiente detalle:

Borja Mirta	2430,00
Huidobro Adriana	99,00
	2.529,00

Nota 9 Otras Obligaciones Corrientes

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2018	
Obligaciones Laborales	7.966,83	(i)
Obligaciones Tributarias	462,00	(ii)
Cuentas por Pagar Diversas	326.788,03	(iii)
Otras Obligaciones Corrientes	335.216,86	

(i)

Cuenta	2019
Décimo Tercer Sueldo por pagar	800,00
Sueldos por pagar	5.537,49
Liquidaciones x Pagar	1.629,34
Obligaciones Laborales	7.966,83

(ii)

Cuenta	2019
IVA y Retenciones x Pagar	462,00
Obligaciones Tributarias	462,00

(iii)	Cuenta	2018
	Otros por pagar	182.201,28
	Cuentas por Pagar Ricardo Stoyell	123.000,00
	Cuentas por Pagar Richard Stoyell	21.586,75
	Cuentas por Pagar Diversas	326.788,03

Nota 10 Capital Social

El capital social de la compañía es de USD 1.000,00 dividido en 100 acciones ordinarias nominativas de diez dólares cada una.

Nota 11 Ingresos Ordinarios

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2019
Otras Rentas	762,18
Ingresos Ordinarios	762,18

Nota 12 Gastos de Administración y Ventas

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2019
Sueldo	2.400,00
Aporte Patronal	291,60
Fondo Reserva	200,01
Décimo Tercer Sueldo	200,01
Décimo Cuarto Sueldo	101,82
Gasto Bonificación Desahucio	726,89
Honorarios	46.500,47
Seguro	460,68
Registro Mercantil	80,00
Contribuciones	899,57
Depreciación Vehículo	1.962,93
Depreciación Edificio	3.000,00
Depreciación x Revaluación	3.556,44
Depreciación Instalaciones	1.023,96
Gastos Administrativos	61.404,38

Nota 13 Otros Gastos

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2019
Gasto Servicios Bancarios	12,91
Gasto Intereses y Multas	32,73
Gasto Alícuotas	21.548,16
Otros Gastos	21.593,80

Nota 14 Impuesto a la renta, corriente y diferido.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto a la renta de acuerdo a lo estipulado en los artículos 37 de la LORTI y 51 del RLORTI, respectivamente y en lo que dispone la ley para la parte reinvertida.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Dicha determinación fue como sigue:

Determinación y liquidación del Impuesto a la Renta por el ejercicio 2019:

(Pérdida) antes de participación trabajadores e Impuesto a la Renta	- 82.998,18
(+) Gastos No Deducibles Locales	62.025,90
Pérdida Sujeta a Amortización En Periodos Siguietes	<u>- 20.972,28</u>
Total Impuesto Causado	-
(-) Anticipo Determinado Correspondiente Al Ejercicio Fiscal Declarado	-
(=) Impuesto A La Renta Causado Mayor Al Anticipo Determinado	-
(+) Saldo Del Anticipo Pendiente De Pago	-
(-) Retenciones En La Fuente Que Le Realizaron En El Ejercicio Fiscal	-
(-) Crédito Tributario De Años Anteriores	-
Subtotal Saldo A Favor	<u>-</u>

Nota 15 Partes Relacionadas

Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, se presentan a continuación:

Cuentas por Pagar Partes Relacionadas		2019
Cuentas por pagar accionistas (i)	US\$	99.600,00
Cuentas por pagar Ricardo Stoyell (ii)	US\$	123.000,00
Cuentas por pagar Richard Stoyell (iii)		21.586,75
Total		<u>244.186,75</u>

- (i) Valor reclasificado desde la cuenta patrimonial Aporte Futuras Capitalizaciones por disposición de la Superintendencia de Compañías, según resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2017-00263 de fecha 04 de septiembre de 2017, considerando que la junta general de accionistas de 31 de marzo de 2017 resolvió dejar sin efecto el aumento de capital resuelto en la junta general de accionistas de 1 de abril de 2015.
- (ii) Corresponde a la provisión de los honorarios del Sr. Gerente General a razón de US\$3000 mensuales por los años 2019, 2017 y 2016 aprobado en acta de sesión de directorio celebrada el 25 abril 2014.

Nota 16 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

La Superintendencia de Compañías a través de la Resolución N° SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2019-00093 de 08 de febrero 2019 resolvió declarar terminada la intervención de la Compañía INMOREALSTATE S.A., toda vez que se han superado las causales que motivaron la intervención y aquellas generadas durante el proceso.



.....
Sr. Richard Stoyell
GERENTE GENERAL



.....
Lic. Mirta Borja
CONTADORA GENERAL