

**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:

<b>Tipo de Activo</b>	<b>Años de vida Útil</b>
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 período 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:

<b>Cuenta</b>	<b>2019</b>
Produbanco	3.089,55
<b>Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo</b>	<b>3.089,55</b>

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.

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

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

<b>Año</b>	<b>Mes</b>	<b>Monto</b>
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
<b>Total</b>		<b>51.855,30</b>

#### **Nota 6 Créditos Tributarios**

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

<b>Cuenta</b>	<b>2019</b>
Crédito Tributario IVA	20.910,98
<b>Creditos Tributarios</b>	<b>20.910,98</b>

## Nota 7 Propiedad, Planta y Equipo

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

Cuenta	Saldo al 31/12/2018	Movimiento			Saldo al 31/12/2019
		Adiciones	Revaluación	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
Vehículos	26.508,93				26.508,93
Revalorización Edificio	858.513,30				858.513,30
<b>Total Planta y Eq.</b>	<b>1.067.004,50</b>				<b>1.067.004,50</b>
Dep. Acumulada Instalaciones	(3.072,08)	-1023,96			(4.096,04)
Dep. Acumulada Edificio	(44.000,47)	-3000			(47.000,47)
Dep. Acumulada Vehículos, Equipo	(23.826,00)	-2682,926			(26.508,93)
Dep. Acumulada Revalorizac. Ed.	(28.486,62)	-3556,44			(32.043,06)
<b>Total depreciación acumulada</b>	<b>(99.385,17)</b>				<b>(109.648,50)</b>

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:

<b>Cuenta</b>	<b>2019</b>
Proveedores Locales	2.529,00
<b>Cuentas y Documentos por Pagar</b>	<b>2.529,00</b>

El detalle de proveedores corresponde al siguiente detalle:

Borja Mirta	2430,00
Huidobro Adriana	99,00
	<b>2.529,00</b>

### **Nota 9 Otras Obligaciones Corrientes**

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

<b>Cuenta</b>	<b>2019</b>	
Obligaciones Laborales	7.966,83	(i)
Obligaciones Tributarias	462,00	(ii)
Cuentas por Pagar Diversas	326.788,03	(iii)
<b>Otras Obligaciones Corrientes</b>	<b>335.216,86</b>	

(i)

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

(ii)

<b>Cuenta</b>	<b>2019</b>
IVA y Retenciones x Pagar	462,00
<b>Obligaciones Tributarias</b>	<b>462,00</b>

(iii)

<b>Cuenta</b>	<b>2019</b>
Otros por pagar	182.201,28
Cuentas por Pagar Ricardo Stoyell	123.000,00
Cuentas por Pagar Richard Stoyell	21.586,75
<b>Cuentas por Pagar Diversas</b>	<b>326.788,03</b>

#### **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:

<b>Cuenta</b>	<b>2019</b>
Otras Rentas	762,18
<b>Ingresos Ordinarios</b>	<b>762,18</b>

#### **Nota 12 Gastos de Administración y Ventas**

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

<b>Cuenta</b>	<b>2019</b>
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
<b>Gastos Administrativos</b>	<b>61.404,38</b>

#### **Nota 13 Otros Gastos**

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

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

**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 Períodos Siguintes	- 20.972,28
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	-

### Nota 15 Partes Relacionadas

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

<b>Cuentas por Pagar Partes Relacionadas</b>		<b>2019</b>
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)		<u>21.586,75</u>
<b>Total</b>		<b><u>244.186,75</u></b>

- (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. Ricardo Stoyell  
**GERENTE GENERAL**

.....  
Lic. Mirta Borja  
**CONTADORA GENERAL**