

**INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA
DESOUME S.A.**

Informe de Auditoria al 31 de diciembre del 2019

INDICE

Opinión de los Auditores Independientes.....	1 - 3
Balance General	4
Estado de Resultados	5
Estado de Evolución en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 32

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios y Junta de Directores de
INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A. al 31 de diciembre del 2019 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el informe de la administración, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Sociedad, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe de la Administración y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Sociedad por los estados financieros

La Administración de INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Sociedad.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Sociedad no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

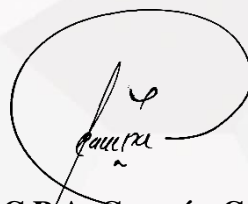
Comunicamos a los responsables de la Administración de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A., correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2019, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Quito, D.M., 19 de Junio del 2020

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Rosero Carrera y Asoc.'.

Rosero Carrera & Asociados Cía. Ltda.
Reg. Nacional de Firmas de Auditorías No. 74
Registro Nacional de Contadores No. 63
Quito-Ecuador

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Germán Carrera G.'.

C.P.A. Germán Carrera G.
SOCIO.
Registro No. 10.955

INMOBILIARIA DESOUSA MENDOZA DESOUME S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE:			
Cuentas por Cobrar Comerciales	6	-	-
Pagos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	7	26.115,16	21.046,98
Total Activo Corriente		26.115,16	21.046,98
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades de Inversion	8	365.343,85	401.118,93
Total Activo no Corriente		365.343,85	401.118,93
TOTAL ACTIVO		391.459,01	422.165,91
PASIVOS Y PATRIMONIO:			
PASIVO CORRIENTE:			
Obligaciones Financieras	9	3.836,69	1.260,72
Cuentas por Pagar Comerciales	10	3.465,71	1.798,37
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	11	12.410,15	8.949,51
Cuentas por Pagar Relacionadas	12	22.689,24	69.371,48
Total Pasivo Corriente		42.401,79	81.380,08
PASIVO NO CORRIENTE:			
Beneficios Empleados Largo Plazo	13	736,79	306,98
Total Pasivo no Corriente		736,79	306,98
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
Capital Social	17	2.000,00	2.000,00
Reserva Legal	18	1.000,00	1.000,00
Resultados Acumulados		(93.197,55)	(102.098,78)
Resultados Adopción NIIF		430.676,40	430.676,40
Resultado del Ejercicio		7.841,58	8.901,23
Total Patrimonio de los Socios		348.320,43	340.478,85
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		391.459,01	422.165,91

Sixto De Souza Nolivos
GERENTE GENERAL

Enrique Recalde Beltran
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
VENTAS NETAS		96.000,00	96.000,00
Utilidad Bruta en Ventas		96.000,00	96.000,00
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Depreciacion		35.775,08	35.775,08
Gastos Operacionales	15	48.114,87	46.559,30
Total Gastos de Operación		83.889,95	82.334,38
Utilidad en Operación		12.110,05	13.665,62
OTROS (INGRESOS) GASTOS NO OPERACIONALES:			
Gastos Financieros	16	115,98	120,96
Total Otros (Ingresos) Gastos No Operacionales		115,98	120,96
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTOS		11.994,07	13.544,66
Participación Trabajadores	14	1.799,11	2.031,61
Impuesto a la Renta	14	2.353,38	2.611,82
UTILIDAD INTEGRAL DEL EJERCICIO		7.841,58	8.901,23

Sixto De Souza Nolivos
GERENTE GENERAL

Enrique Recalde Beltran
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

	CAPITAL SOCIAL	FUTURAS CAPITALIZACIONES	LEGAL	ACUMULADOS	ADOPCION NIIF	DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldos al 1 de Enero del 2018	2.000,00	-	1.000,00	(107.094,69)	430.676,40	4.995,91	331.577,62
Transferencia a Resultados Acumulados				4.995,91		(4.995,91)	-
Utilidad Neta del Ejercicio						8.901,23	8.901,23
Saldos al 31 de Diciembre del 2018	2.000,00	-	1.000,00	(102.098,78)	430.676,40	8.901,23	340.478,85
Transferencia a Resultados Acumulados				8.901,23		(8.901,23)	-
Utilidad Neta del Ejercicio						7.841,58	7.841,58
Saldos al 31 de Diciembre del 2019	2.000,00	-	1.000,00	(93.197,55)	430.676,40	7.841,58	348.320,43

Sixto De Souza Nolivos
GERENTE GENERAL

Enrique Recalde Beltran
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Valores Recibidos de Clientes	96.000,00	59.526,05
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(98.459,99)	(60.786,77)
Gastos Financieros	(115,98)	
	<hr/>	<hr/>
Efectivo (Utilizado) en Actividades de Operación	(2.575,97)	(1.260,72)
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones Propiedad Planta y Equipo	-	-
Adiciones Otros Activos No Corrientes	-	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Proveniente (Utilizado) en Actividades de Inversión	-	-
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo Pagado Anticipos de Clientes	-	-
Efectivo Recibido por Obligaciones Financieras	2.575,97	1.260,72
Efectivo (Pagado) Recibido Prestamos Socios	-	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Provisto por Actividades de Financiamiento	2.575,97	1.260,72
Disminución del Efectivo	-	-
Efectivo al Inicio del Año	-	-
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO	-	-

Sixto De Souza Nolivos
GERENTE GENERAL

Enrique Recalde Beltran
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación.../)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIONES:		
Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio	7.841,58	8.901,23
<u>Ajustes para conciliar el ingreso en efectivo proveniente de operaciones:</u>		
Depreciación	35.775,08	35.775,08
Participación Trabajadores	1.799,11	2.031,61
Impuesto a la Renta	2.353,38	2.611,82
Beneficios Empleados Largo Plazo	429,81	306,98
VARIACIONES EN ACTIVOS:		
(Aumento) Cuentas por Cobrar Clientes	(5.068,18)	(36.473,95)
(Aumento) de Impuestos Anticipados Y Otras Cuentas por Cobrar	-	(6.266,09)
VARIACIONES EN PASIVOS:		
Aumento de Cuentas por Pagar	1.667,34	1.798,37
(Disminución) en otras cuentas por pagar	(46.682,24)	-
(Disminución) de Otros Pasivos	(691,85)	(9.945,77)
EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIONES	<u>(2.575,97)</u>	<u>(1.260,72)</u>

Sixto De Souza Nolivos
GERENTE GENERAL

Enrique Recalde Beltran
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.

Constitución. -

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A. se constituyó en Ecuador el 7 de diciembre 2005 y su actividad principal es la administración de bienes inmuebles.

En esta intención se ha desplegado esfuerzos porque la gestión gerencial se ajuste a los lineamientos y exigencias del mercado y de las normas aplicables.

MISIÓN. -

Ser una corporación líder en el desarrollo de negocios relacionados con el sector inmobiliario, que se diferencie por su calidad y marque hitos innovadores, generando valor para nuestros accionistas, clientes, colaboradores y la sociedad.

VISIÓN. -

Ser la mejor alternativa para quienes quieren la ayuda de un profesional inmobiliario, desde una relación cercana y resolutiva, ofreciendo las propuestas más innovadoras.

Que nuestros clientes se sientan plenamente acompañados y asesorados durante todo el proceso de compra de una propiedad, para mejorar su calidad de vida.

Transparencia

Propugnamos y mantenemos un comportamiento honesto, íntegro y transparente en todas nuestras actividades y hacia todas las personas con las que nos relacionamos.

Compromiso

Perseveramos y entregamos todo nuestro esfuerzo y profesionalismo en cada una de las actividades y tareas que asumimos.

Trabajo en equipo.

Fomentamos la participación de todos los integrantes de la empresa y una colaboración efectiva alineada con un objetivo común.

Eficiencia

Maximizamos la calidad de nuestros resultados mediante la utilización óptima de nuestros recursos.

Enfoque al cliente.

Dirigimos todas nuestras acciones a superar las expectativas de nuestros clientes.

INMOBILIARIA DESOUSA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

2.1 Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), emitida por el Consejo de normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los Estados Financieros están presentados en dólares americanos.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (PYMES) vigentes aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los saldos de las mencionadas estimaciones en los resultados finales pueden diferir de los montos estimados por la Administración al cierre de cada ejercicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes las mismas que son de aplicación obligatoria para la compañía generando los siguientes beneficios:

(Espacio en Blanco)

INMOBILIARIA DESOUSA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

- a) Es un medio eficiente para atraer nuevos capitales a la compañía por medio de los estados financieros con base a NIIF, la empresa será fácilmente comparable con diferentes alternativas de inversión en otros países, provocando nuevas fuentes de financiamiento globalización de mercados.
- b) Ofrecen un entendimiento de una forma más integral de la información financiera bajo NIIF: ya que no solo sería para el fisco y los propietarios de la empresa, sino también para los acreedores, inversionistas y el mercado de capitales.
- c) Presenta un valor más real de la empresa y son una fuente de transparencia para beneficio de los tomadores de decisiones en la organización.

Existen 16 Normas vigentes las cuales son las siguientes:

NIIF 1: Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	
NIIF 2: Pagos Basados en Acciones	
NIIF 3: Combinaciones de Negocios	
NIIF 4: Contratos de Seguro	
NIIF 5: Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas.	
NIIF 6: Exploración y Evaluación de Recursos Minerales	
NIIF 7: Instrumentos Financieros: Información a Revelar	
NIIF 8: Segmentos de Operación	
NIIF 9: Instrumentos Financieros	
NIIF 10: Estados Financieros Consolidados	
NIIF 11: Acuerdos conjuntos	
NIIF 12: Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	
NIIF 13: Medición del Valor Razonable	
NIIF 14: Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas	
NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Sustituye a NIC 11, NIC 18, CINIIF13, 15, 18 y SIC 31, Aplicación Retroactiva. Vigente desde
NIIF 16: Arrendamientos	Sustituir a NIC 17, CINIIF 4, SIC 15 y 27, Puede optarse por una aplicación temprana, pero solo si se aplica también la NIIF 15. Vigente desde Enero 2019

INMOBILIARIA DESOZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

Existen 14 interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF las cuales son las siguientes:

CINIIF 1: Cambios en Pasivos Existentes por Retiro del Servicio, Restauración y Similares
CINIIF 2: Aportaciones de Socios de Entidades Cooperativas e Instrumentos Similares
CINIIF 5: Derechos por la Participación en Fondos para el Retiro del Servicio, la Restauración y la Rehabilitación Medioambiental
CINIIF 6: Obligaciones surgidas de la Participación en Mercados Específicos—Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos
CINIIF 7: Aplicación del Procedimiento de Re expresión según la NIC 29 Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias
CINIIF 10: Información Financiera Intermedia y Deterioro del Valor
CINIIF 12: Acuerdos de Concesión de Servicios
CINIIF 14: NIC 19—El Límite de un Activo por Beneficios Definidos, Obligación de Mantener un Nivel Mínimo de Financiación y su Interacción
CINIIF 16: Coberturas de una Inversión Neta en un Negocio en el Extranjero
CINIIF 17: Distribuciones, a los Propietarios, de Activos Distintos al Efectivo
CINIIF 19: Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio
CINIIF 20: Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto
CINIIF 21: Gravámenes
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contra prestaciones Anticipadas

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, así como de las nuevas NIIF, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

Bases de preparación

Los estados financieros de la COMPAÑÍA INMOBILIARIA DE SOUZA MENDOZA DESOUME S.A., comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2019. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable

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

2.5 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en según el balance.

INMOBILIARIA DESOUSA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

(b) Otros pasivos financieros:

Representados en el estado de situación financiera por proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior -

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

a) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por Cobrar Comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por las ventas de bienes en el curso normal de su operación. los cuales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Debido a que la Compañía vende sus productos en un plazo de hasta 90 días, sobre sus saldos vencidos realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar.

INMOBILIARIA DESOUSA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) Cuentas por pagar comerciales:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 30 días.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los productos facturados, registrando el Correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al valor nominal de la cartera, debido a que las transacciones no mantienen costos significativos asociados. Además, se establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

2.4.4 Baja de Activos y Pasivos Financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

2.6 Propiedad, Planta y Equipo

a) Medición en el Momento del Reconocimiento

Las propiedades, planta y equipos son registradas al costo de adquisición.

b) Medición Posterior al Reconocimiento

Las propiedades, planta y equipo, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Métodos de Depreciación y Vidas Útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año.

Las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

Propiedad, Planta y Equipo Continuación.../

Los métodos de depreciación, vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

	Vidas útiles Estimadas en Años
Edificios e instalaciones	20
Maquinaria s y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

Retiro o Venta de Propiedad, Planta y Equipo

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

Deterioro del Valor de las Propiedad, Planta y Equipo

Al final de cada período, la administración de la Compañía evalúa si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo o de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece. Si existe este indicio, la entidad estima el importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

2.7 Proveedores

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (dólares) usando la tasa de cambio vigente en la fecha en que se registra. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros ingresos o en otros gastos respectivamente.

INMOBILIARIA DESOUSA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

2.8 Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

2.8.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto 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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. 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 en el caso de pérdidas recurrentes operacionales, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.8.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

INMOBILIARIA DESOUSA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperaran en el tiempo.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía no mantiene impuestos a la renta diferidos.

2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- 1) La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- 2) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- 3) El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- 4) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- 5) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.11 Costos y Gastos

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

INMOBILIARIA DESOUSA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas explicativas. 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 condiciones. 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.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad y la existencia de saldos vencidos. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

Vida útil de propiedades planta y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

Impuesto a la renta diferido

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta 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.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Administración, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los Socios medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

a) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar comerciales. El riesgo relacionado con crédito a cuentas es gestionado en base a lo establecido en las políticas, procedimientos y controles de la Compañía. Se han establecido límites de crédito para todos los clientes en base a calificaciones externas o, de no estar disponibles, de acuerdo con los criterios de calificación interna. La calidad de los créditos de clientes es evaluada detalladamente y los saldos excepcionales son constantemente monitoreados. La gestión de los créditos comerciales tiene por objeto sostener el crecimiento y la rentabilidad de la Compañía mediante la optimización de la utilización de activos y manteniendo los riesgos a un nivel aceptable. No existe una concentración significativa de créditos por lo tanto, se considera que el riesgo de crédito en estos casos es mínimo.

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Firma Calificadora del Riesgo</u>	<u>Calificación</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Pichincha C.A.	PCR Pacific S.A. / Bank Watch Ratings S.A.	AAA-	AAA-

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Continuación.../

b) Riesgo de liquidez:

Los Socios, responsables finales por la gestión de liquidez, han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. Los ingresos de la Compañía correspondieron principalmente a la venta de bienes; estos valores fueron cobrados regularmente cada mes.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Al 31 de diciembre de 2019	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 5 años</u>
Obligaciones Financieras	3.836,69	-
Cuentas por Pagar Comerciales	3.465,71	-
Cuentas por Pagar Relacionadas	22.689,24	-
Al 31 de diciembre de 2018		
Obligaciones Financieras	1.260,72	-
Cuentas por Pagar Comerciales	1.798,37	-
Cuentas por Pagar Relacionadas	69.371,48	-

4.2 Administración del riesgo de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, las ratios establecidos por la gerencia. Los objetivos de la Compañía son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los socios y beneficios a los otros participantes; y, (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

La Compañía mantiene ratios de apalancamiento no significativos, ya que mantiene un bajo nivel de endeudamiento con terceros frente a sus activos líquidos.

INMOBILIARIA DESOUSA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Continuación.../

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	2019	2018
Recursos de Terceros	43.138,58	81.687,06
Menos: Efectivo	-	-
Deuda neta	43.138,58	81.687,06
Total patrimonio	348.320,43	340.478,85
Capital total	391.459,01	422.165,91
Ratio de apalancamiento	11%	19%

NOTA 5. INSTRUMENTO FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2019		2018	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	-	-	-	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por Cobrar Comerciales	-	-	-	-
Total activos financieros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones Financieras	3.836,69	-	1.260,72	-
Cuentas por Pagar Comerciales	3.465,71	-	1.798,37	-
Cuentas por Pagar Relacionadas	22.689,24	-	69.371,48	-
Total pasivos financieros	<u>29.991,64</u>	<u>-</u>	<u>72.430,57</u>	<u>-</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El resumen de Cuentas por Cobrar Comerciales, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cientes	-	-
Provisión de Cuentas Incobrables	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>

NOTA 7. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Pagos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Pagos e Impuestos Anticipados</u>		
Crédito Tributario IR Años Anteriores	18.435,16	13.366,98
Retenciones en la Fuente del Año	<u>7.680,00</u>	<u>7.680,00</u>
Total	<u>26.115,16</u>	<u>21.046,98</u>

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSION

El resumen de Propiedades de Inversión, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Edificios	700.614,00	700.614,00
Equipos de Computacion	-	-
Muebles y Enseres	<u>7.443,78</u>	<u>7.443,78</u>
	708.057,78	708.057,78
 Depreciacion Acumulada	 (342.713,93)	 (306.938,85)
	<u> </u>	<u> </u>
 Total	 <u><u>365.343,85</u></u>	 <u><u>401.118,93</u></u>

El movimiento de las Propiedades de Inversión es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVO:		
Saldo Inicial	708.057,78	708.817,78
Baja Propiedad Planta y Equipo	<u>-</u>	<u>- 760,00</u>
Saldo Final	<u>708.057,78</u>	<u>708.057,78</u>
 DEPRECIACION:		
Saldo Inicial	306.938,85	271.923,77
Baja Propiedad Planta y Equipo	-	- 760,00
Gasto Depreciación Año 2018	<u>35.775,08</u>	<u>35.015,08</u>
Saldo Final	<u><u>342.713,93</u></u>	<u><u>306.938,85</u></u>

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El resumen de Obligaciones Financieras, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sobregiro Bancario	<u>3.836,69</u>	<u>1.260,72</u>
Total	<u><u>3.836,69</u></u>	<u><u>1.260,72</u></u>

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

El resumen de Cuentas por Pagar Comerciales, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores:		
Nacionales	<u>3.465,71</u>	<u>1.798,37</u>
Total	<u><u>3.465,71</u></u>	<u><u>1.798,37</u></u>

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 11. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos por Liquidar		930,30	972,09
Con el IESS		1.106,64	454,34
Remuneraciones por Pagar		2.905,09	1.218,81
Décimo Tercer Sueldo por Pagar		1.233,72	644,05
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar		983,92	1.016,79
Vacaciones		1.097,99	-
15 % Participación a Trabajadores	(i)	1.799,11	2.031,61
Impuesto a la Renta Causado	(i)	2.353,38	2.611,82
		<u>12.410,15</u>	<u>8.949,51</u>
Total		<u>12.410,15</u>	<u>8.949,51</u>

(i) Ver Nota 14

(Espacio en blanco)

INMOBILIARIA DESOUSA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

El resumen de Cuentas por Pagar Relacionadas, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por Pagar Relacionadas	22.689,24	69.371,48
Total	<u>22.689,24</u>	<u>69.371,48</u>

El Movimiento es el siguiente:

	Préstamos
Saldo Inicial al 31 de diciembre del 2017	69.371,48
Prestamos	53.157,76
Cancelaciones	99.840,00
Saldo Final al 31 de diciembre del 2018	22.689,24

NOTA 13. BENEFICIOS EMPLEADOS LARGO PLAZO

El resumen de Beneficios Empleados Largo Plazo, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación Patronal	569,58	237,59
Provisión Desahucio	167,21	69,39
Total	<u>736,79</u>	<u>306,98</u>

El movimiento del Pasivo No Corriente, es como sigue:

	Jubilación Patronal		Desahucio	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo Inicial	237,59	-	69,39	-
Provisión del año	331,99	237,59	97,82	69,39
Bajas/Pagos	-	-	-	-
Saldo Final	<u>569,58</u>	<u>237,59</u>	<u>167,21</u>	<u>69,39</u>

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 14. IMPUESTO A LA RENTA

a) Situación fiscal

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 a 2019 están sujetos a una posible fiscalización.

b) Conciliación Tributaria

	2019	2018
<u>Conciliación Cálculo 15 % Participación Trabajadores:</u>		
Utilidad del Ejercicio	11.994,07	13.544,66
Base para el 15 % Participación Trabajadores	11.994,07	13.544,66
15 % Participación Trabajadores	1.799,11	2.031,61
<u>Conciliación Cálculo del Impuesto a la Renta:</u>		
Utilidad del Ejercicio	11.994,07	13.544,66
(+) Gastos No Deducibles	502,22	358,86
(-) Participación Trabajadores y Empleados	1.799,11	2.031,61
Utilidad Gravable	10.697,18	11.871,91
22% Impuesto a la Renta	2.353,38	2.611,82
Impuesto a la Renta Causado	2.353,38	2.611,82
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago antes de la Rebaja		
Antic. Determinado Corresp.Ejerc.Fiscal Corriente.		
Rebaja del saldo del Anticipo (Decreto Ejecutivo 210)		
Anticipo Reducido Corresp.Ejerc.Fiscal Declarado		
= Imp.a la Renta Causado Mayor al Antic.Determin.		
(-) Crédito Tributario Años Anteriores	18.435,16	13.366,98
(-) Retención en la Fuente	7.680,00	7.680,00
Saldo Favor del Contribuyente/Impuesto a la Renta a Pagar	(23.761,78)	(18.435,16)

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 15. GASTOS OPERACIONALES

El resumen de los Gastos Operacionales es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos	28.382,97	26.461,85
Aportes IESS	5.568,74	3.130,01
Fondos de Reserva	-	1.303,44
Decimo Tercer Sueldo	1.865,23	2.146,72
Decimo Cuarto Sueldo	1.508,11	1.970,09
Vacaciones	1.182,64	-
Depreciaciones	35.775,08	-
Alimentacion a Empleados	-	446,90
Honorarios	7.506,64	2.022,22
Materiales de oficina y Papeleria	22,40	15,00
Jubilacion Patronal	331,99	237,59
Desahucio	97,82	69,39
Indemnizaciones	864,77	-
Auditoria Externa	-	1.000,00
Varios	146,76	-
No deducibles	72,36	-
Energia Electrica	564,44	7.756,09
Total	<u><u>83.889,95</u></u>	<u><u>46.559,30</u></u>

NOTA 16. GASTOS FINANCIEROS

El resumen de los Gastos Financieros es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos no deducibles	-	47,67
Multas e Intereses GND	-	4,21
Comisiones Bancarias	115,98	69,08
	<u><u>115,98</u></u>	<u><u>120,96</u></u>

INMOBILIARIA DESOUSA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 17. PATRIMONIO

Capital Social – El capital social autorizado, está constituido por 2.000 acciones de valor unitario de US\$1.00.

No. Cedula	Socios	% Participación	Numero de Participaciones	V/U Participación	Valor Total
800777864	Sixto Alfredo De Souza Nativos	95,00%	1.900	1,00	1.940,00
800783771	Fanny Soraya Mendoza Jaramillo	5,00%	100	1,00	60,00
	Total	100,00%	2.000		2.000,00

NOTA 18. RESERVA LEGAL

De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.

NOTA 29. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación del informe de los auditores externos, se produjo el siguiente evento:

El gobierno nacional del Ecuador a partir del 17 de marzo del 2020, decreta la Emergencia Sanitaria por el brote de la enfermedad Corona Virus 2019 (COVID-19). Dicho acontecimiento continúa con su rápida evolución por lo cual ha sido declarada pandemia a nivel mundial. El COVID-19 ya tiene un impacto significativo en los mercados financieros globales, repercutiendo principalmente en el desarrollo de la economía del país, causando implicaciones contables para muchas entidades estas implicaciones impactan principalmente en:

Interrupciones en la producción. Cortes en la cadena de suministros
Indisposición del personal Reducción de ventas, ganancias o en la productividad
Cierre de instalaciones y tiendas Retrasos en expansión planeada para el negocio
Imposibilidad de obtener financiamiento Incremento en la volatilidad en los valores de Instrumentos Financieros Reducción del turismo, interrupción de viajes que no sean esenciales y en actividades deportivas, culturales entre otras.
Por lo tanto, las entidades deben considerar los cada vez mayores efectos del COVID-19, como resultado de su impacto negativo en la economía global y en los principales mercados de capitales.

INMOBILIARIA DESOUZA MENDOZA DESOUME S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 29. EVENTOS SUBSECUENTES, continuación.../

Las entidades deben considerar cuidadosamente sus circunstancias únicas y su exposición a riesgos cuando analicen en que forma los eventos recientes pudiesen afectar su reporte financiero. Específicamente a considerar lo siguiente Deterioro de activos no financieros (incluyendo plusvalía) Valoración de inventarios Provisión para pérdidas esperadas. Medición al valor de mercado Provisiones para contratos onerosos. Incumplimientos de convenios Negocio en marcha. Manejo de riesgo de liquidez Eventos posteriores a la fecha de reporte Relaciones de cobertura Recuperaciones de seguros relacionadas con interrupciones del negocio Beneficios por culminación de relación laboral Condiciones y modificaciones de compensaciones basadas en el desempeño de acciones Consideraciones de contingencias por acuerdos contractuales Modificaciones de acuerdos contractuales Consideraciones fiscales (es especial la recuperabilidad del impuesto diferido activo). Al 31 de diciembre del 2019, no podemos determinar si las operaciones de la Entidad han sido afectadas por el COVID-19, debido que este hecho ocurrió marzo 2020, fecha posterior al cierre del período.

Por lo tanto, los Estados Financieros adjuntos no incluyen ajustes relacionados con el COVID-19 que la entidad deba revelar como incertidumbres materiales por impacto del COVID-19 en dichos Estados Financieros.

Sixto De Souza Nolivos
GERENTE GENERAL

Enrique Recalde Beltrán
CONTADOR GENERAL