INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, con opinión de los auditores independientes

INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 con el Informe de los Auditores Independientes

Índice del contenido

1.	Opinión de los Auditores Independientes	3 a 5
2.	Estado de Situación Financiera	6
3.	Estado de Resultados	7
4.	Estado de Evolución del Patrimonio	8
5.	Estado de Flujos de Efectivo	9 y 10
6.	Políticas contables y Notas a los Estados Financieros	12 a 25

Ing. Andrés Gordón
Auditor Independiente

INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A los socios de:
INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados de la administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan 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 identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados

Av. Manuel Córdova Galarza - Calle San José Oe2-342
Teléfonos: 0998 713 431 / 02 235 3800
andresgordone@gmail.com

financieros, debida 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 una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión 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 eficacia del control interno de la Compañía.

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio 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 auditora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Otra de nuestras responsabilidades es comunicarnos con la Administración en relación con el alcance y el momento de realización de auditoría planificada, y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Asimismo, proporcionar a la Administración de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicarnos con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones que puedan afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión, o en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinaremos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe, debido a que es razonable esperar que las circunstancias adversas de hacerlo superen los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

1. La contabilidad de la Compañía ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.

2. Las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Socios.

3. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente.

4. Existen medidas adecuadas de control interno, de prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía y los de terceros que están en su poder.

Asunto de énfasis - Negocio en marcha

Los estados financieros adjuntos y las operaciones de la Compañía, a la fecha de emisión de este informe se encuentran afectadas por los efectos de la crisis originada por la pandemia del "Coronavirus – COVID 19", debido a que a la fecha no se conoce en forma detallada, los efectos financieros y operativos no pueden ser cuantificados; por ende los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando las circunstancias que se describen en la nota antes mencionada.

Ing. Jorge Andrés Gordón Carvajal
Junio 10, 2020
SC – RNAE N° 1175

Av. Manuel Córdova Galarza - Calle San José Oe2-342
Teléfonos: 0998 713 431 / 02 235 3800
andresgordonc@gmail.com

INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Cuentas	Notas	2019	2018
Activos			
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	4.204	11.471
Otras cuentas por cobrar	6	11.688	14.011
Activos por impuestos corrientes	7	10.039	7.536
Total Activos Corrientes		**25.931**	**33.018**
Activo No Corriente			
Propiedad, planta y equipo	8	277.620	297.450
Total Activos No Corrientes		**277.620**	**297.450**
Total Activos		**303.551**	**330.468**
Pasivos			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar	9	5.985	-
Otras cuentas por pagar	10	1.734	7.043
Impuestos por pagar	7	443	1.330
Beneficios empleados corto plazo	11	-	3.804
Total Pasivos Corrientes		**8.162**	**12.177**
Pasivos No Corrientes			
Otras cuentas por pagar	10	263.718	289.058
Total Pasivos No Corrientes		**263.718**	**289.058**
Total Pasivos		**271.880**	**301.235**
Patrimonio			
Capital social	13	2000	2000
Reservas		2.704	2.704
Resultados acumulados		24.097	21.887
Resultado del Ejercicio		2.870	2.643
Total Patrimonio		**31.671**	**29.234**
Total Pasivo + Patrimonio		**303.551**	**330.468**

Marco López
Gerente General

Fernanda Soto
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Cuentas	Notas	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	*14*	44.836	44.156
Costo de ventas		-	-
GANANCIA BRUTA		44.836	44.156
Gastos de administración	*15*	42.235	47.354
(PÉRDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL		2.601	(3.199)
Otros ingresos y gastos:			
Otros Ingresos		269	6.758
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		2.870	3.560
Menos impuesto a la renta:			
Corriente		-	917
Utilidad del período		**2.870**	**2.643**
Utilidad del período atribuible a los propietarios		2.870	2.643

Marco López
Gerente General

Fernanda Soto
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DE PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital social	Reserva Legal	Resultados acumulados		Total
				Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	
Saldos al 31 de diciembre del 2017	*13*	**2.000**	**2.704**	**20.207**	**1.680**	**26.591**
Apropiación utilidad 2017				1.680	(1.680)	-
Utilidad neta					2.643	2.643
Saldos al 31 de diciembre del 2018	*13*	**2.000**	**2.704**	**21.887**	**2.643**	**29.234**
Apropiación utilidad 2018				2.643	(2.643)	-
Pago determinación Impuesto 2015				(433)	-	(433)
Utilidad neta				-	2.870	2.870
Saldos al 31 de diciembre del 2019	*13*	**2.000**	**2.704**	**24.097**	**2.870**	**31.671**

Marco López
Gerente General

Fernanda Soto
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	44.836	43.239
Pagado a proveedores y empleados	(22.725)	(29.982)
Utilizado en otros	(28.944)	(19.780)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	**(6.834)**	**(6.523)**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de determinación años anteriores	(433)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	**(433)**	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Disminución neto durante el año	(7.267)	(6.523)
Saldos al comienzo del año	11.471	17.994
Saldos al final del año	**4.204**	**11.471**

(Continúa...)

INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (Continuación)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2019	2018
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	2.870	2.643
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Depreciaciones	19.830	19.830
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados		
Otras cuentas por cobrar	2.323	(6.105)
Inventarios		
Activos por impuestos corrientes	(2.502)	
Cuentas por pagar comerciales	5.985	
Otras cuentas por pagar	(30.650)	(23.871)
Impuestos por pagar	(886)	516
Beneficios empleados	(3.804)	464
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	**(6.834)**	**(6.523)**

Marco López
Gerente General

Fernanda Soto
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA.
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Información general 12
2. Bases para la elaboración 12
3. Políticas contables significativas 12
4. Estimaciones y juicios contables 16
5. Efectivo 16
6. Otras cuentas por cobrar 16
7. Impuestos corrientes 17
8. Propiedad, planta y equipo 21
9. Cuentas por pagar 21
10. Otras cuentas por pagar 21
11. Beneficios empleados corto plazo 22
12. Instrumentos financieros 22
13. Patrimonio 24
13.1. Capital social 24
13.2. Reservas 24
13.3. Resultados acumulados 24
14. Ingresos 24
15. Gastos de administración 25
16. Eventos subsecuentes 25
17. Aprobación de los estados financieros 25

INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA.
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. Información general

INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA., es una empresa de responsabilidad limitada constituida con fecha 27 de julio de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de septiembre de 2012, el plazo social es de 100 años.

Se encuentra ubicada en la provincia de Pichincha, cantón el Quito.

Su objeto social es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

2. Bases para la elaboración

Estos estados financieros de la **INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA.**, se han elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) / para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA. es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes de INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA. se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 4.

3. Políticas contables significativas

3.1. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un

activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2. Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente

3.3. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

3.4. Cuentas comerciales por pagar

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 (u.m.) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. *Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.*

3.5. Inventarios

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo de calcula aplicando el método del costo promedio.

3.6. Reconocimiento de ingresos

El ingreso de actividades ordinarias procedente de la venta de bienes se reconoce cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos o rebajas.

3.7. Impuestos corrientes

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto *diferido*.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia tributaria del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las

diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

3.8. Propiedad, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

Grupo	Tiempo
Edificios	20 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

3.9. Participación a trabajadores.

La Compañía reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a una tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

3.10. Capital social y distribución de dividendos.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los socios de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

3.11. 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.

3.12. Estado de Flujo de Efectivo.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

3.13. Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.14. Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3.15. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

3.16. Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de INMOBILIARIA INMOROMOMAC CIA. LTDA., respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2018.

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo, llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación, se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

4.1. Prestaciones por pensiones

El valor actual de las obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales, así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

4.2. Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 3.8 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

5. Efectivo

	31-dic-19	31-dic-18
Bancos	4.204	11.471
Total	**4.204**	**11.471**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de efectivo no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

6. Otras cuentas por cobrar

	31-dic-19	31-dic-18
Préstamo Marco López	11.688	14.011
Total	**11.688**	**14.011**

Los valores entregados en calidad de préstamo Marco López van a ser recuperados en el corto plazo.

7. Impuestos corrientes

Descripción	31-dic-19	31-dic-18
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	10.039	7.536
Impuesto al valor agregado	-	-
Total activos por impuestos corrientes	**10.039**	**7.536**
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	-	-
Obligaciones en el SRI	443	1.330
Total pasivos por impuestos corrientes	**443**	**1.330**

Al 31 de diciembre de 2019 tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

7.1. Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta

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

Descripción	31/Dic/2019	31/Dic/2018
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta (1)	2.870	3.560
Más gastos no deducibles	2.668	607
Menos deducciones adicionales	(11.310)	
Base imponible	**(5.772)**	**4.167**
Impuesto a la renta calculado por el 25% y 22%	-	917
Anticipo calculado	-	-
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	**-**	**917**

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementará al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación es mayor al 50%, la tarifa de impuesto a la renta, se calcula en un 28% sobre las utilidades. La tarifa a considerar para las utilidades que no vayan a ser distribuidas y que serán reinvertidas corresponde a la tasa efectiva de impuesto a la renta calculada menos la disminución de 10 puntos.

Las micro y pequeñas empresas tienen una rebaja de la tarifa del impuesto a la renta de 3 puntos porcentuales, es decir, se aplica la tarifa del 22%.

(2) Las microempresas pueden deducirse de la base imponible para la determinación del impuesto a la renta un monto equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2017 al 2019.

7.2. Nuevos aspectos tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se imitió la Ley para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, a continuación, se detallan los acpectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas decucibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieses sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubris los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Produtivo, Atracción de Inversioes, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto de 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Produtivo, Atracción de Inversioes, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecen incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

  - Exoneración del impuesto a la renta par las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto de 2018 por 12 años, contados desde el el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectotes priorizados industrial, agroindustrial y agropecuario dentro de los cantones de frontera, gozarán de está exoneración por 15 años.
  - Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas – ISD en los pagos realizados en el exterior por importación de bienes y dividendos relacionados con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
  - Exoneración de impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industriasbásicas por 15 años contados desde el primer año en el que generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión

y se ampliarán por 5 años más en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establece lo siguiente; "*En la determinación y liquidación de impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyer, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios*".
- Se determinó neuvos sectores como priorizados para el Estado, teles como: agrícola; óleo química; cinematografía y audiovisuales eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línes; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agro asociativo.
- Los adminsitradores u operadoes de ZEDE estarán exonerdos del pago del impuetso a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a aprtir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exenión de ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicacbles a todo perceptor del pago en el extarnjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de régimen Tributario Interno y con estándares internaciones de transparencia.

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representaticos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jusrisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un Impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domicilaidas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenació directa o indirecta de derechos representativos de capital; las sociedades domiciliadas o establecimeintos permantes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en restructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación deirecta ni indierecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso de que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.
- Los seguros de desgravamen en el otrogamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los serviicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícola pasan a gravar 0% de IVA.
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisicones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solocitar al SRI la devolución o compensación *del crédito tributario por retenciones de* IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y sevicios adquiridos para la exportacion de servicios.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones finacnieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.
- *Están exentos* del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internaciones y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.
- Se establece la devolución de ISD a exportadoes de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.
- *Las nuevas inversiones* productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso de sector turístico, está exoneración será de hasta 5 años adicionales.

Precios de transferencia.- De conformidad con disposicones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo perlodo fiscal por un importe acumulado superior a USD15 millores, están obligados a presentar el estudio de Pecios de Transferncia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

8. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los saldos de Propiedad, Planta y Equipo son los siguientes:

	31-dic-19	31-dic-18
Edificios	396.600	396.600
Depreciación acumulada	(118.980)	(99.150)
Total	**277.620**	**297.450**

2018

Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Edificios	396.600	-	396.600
Total	**396.600**	**-**	**396.600**
Depreciación acumulada	(79.320)	(19.830)	(79.320)
Total	**317.280**	**(19.830)**	**297.450**

2019

Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Edificios	396.600	-	396.600
Total	**396.600**	**-**	**396.600**
Depreciación acumulada	(99.150)	(19.830)	(118.980)
Total	**297.450**	**(19.830)**	**277.620**

9. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los saldos de Cuentas por pagar son los siguientes:

	31-dic-19	31-dic-18
Cuentas por pagar	5.985	-
Total	**5.985**	-

10. Otras Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los saldos de Otras cuentas por pagar son los siguientes:

	31-dic-19	31-dic-18

Corto plazo		
Garantías Casa República del Salvador	1.500	-
Nelson Subia Mosf	-	4.810
Paola Rivas - garantía local	-	1.500
Fernanda soto tapia	-	370
Marco López cañadas	234	363
Anticipo arriendo departamento	-	320
Total	**1.734**	**7.043**
Largo plazo		
Romelia López	263.718	289.058
Total	**263.718**	**289.058**

11. Beneficios empleados corto plazo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los saldos de beneficios empleados corto plazo son los siguientes:

	31-dic-19	31-dic-18
Sueldos por pagar	-	3.175
Participación trabajadores	-	628
Total	**-**	**3.804**

12. *Instrumentos financieros*

12.1. Gestión de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a varios 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 gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General y Financiera de la Compañía, mismos que se encargan de la identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, de los resultados de la Compañía.

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.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía tiene transacciones de crédito con compañías relacionadas y de terceros. La Administración considera que el riesgo crediticio es bajo, debido a que la compañía a adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes.

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que previo a otorgar crédito, la Compañía analiza la posición financiera del cliente.

Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento en sus socios a través de la optimización de los saldos de pasivos y patrimonio,

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

12.2. Instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado y mantenidos por la Compañía es como sigue:

	Nota	*2019*	*2018*
Activos financieros:			
Costo amortizado:			
Efectivo	5	4.204	11.471
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	11.688	14.011
Total		**15.892**	**25.482**
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar comerciales	9	5.985	-
Otras cuentas por pagar	10	265.452	296.101
Total		**271.437**	**296.101**

12.3. Índices financieros

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

Capital de trabajo	USD$17.769
Índice de liquidez	3.18 veces
Pasivos totales / patrimonio	8.58 veces

La administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía.

13. Patrimonio

13.1. Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD$2.000 divido en dos mil participaciones nominativas y ordinarias de un dólar (US$1) cada una.

13.2. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

13.3. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Utilidades retenidas:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

14. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportados en los estados financieros es como sigue:

	31/Dic/2019	31/Dic/2018
Arrendamientos	44.836	44.156
Total	**44.836**	**44.156**

15. Gastos de administración

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

	31-dic-19	31-dic-18
Depreciación activos fijos	19.830	19.830
Honorarios profesionales	14.007	8.247
Mantenimiento propiedades en arriendo	-	3.733
Gastos servicios varios	3.497	4.921
Impuestos municipales	3.245	3.605
Sueldos y salarios	-	3.227
Asesoramiento en construcciones y adecua	-	1.060
15% participación de trabajadores	-	628
Servicios básicos	325	522
Aporte patronal	-	392
Cuotas y contribuciones	251	385
Impuesto a la salida de divisas	-	242
Gastos legales	-	150
Combustible	13	150
Comisiones bancarias	589	135
IVA cargado al gasto	83	50
Intereses y multas fiscales	395	47
Ajustes impuestos SRI	-	29
Total	**42.235**	**47.354**

16. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros Junio 10, 2020, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los socios sin modificaciones.

Marco López
Gerente General

Fernanda Soto
Contadora General