

## **INMOBILIARIA OFFICEHOME CIA. LTDA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

#### **1. OPERACIONES**

Con fecha 11 de mayo de 2012 la empresa, NOESUSHI BAR CIA. LTDA, modifica su nombre y estatutos sociales a OFFICEHOME INMOBILIARIA CIA. LTDA., cuyo objeto social son las actividades inmobiliarias, tales como adquirir, vender, administrar, dar en arriendo, tener en arriendo y mantener bienes inmuebles.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### **2.1. Bases de Presentación.**

Los estados financieros de OFFICEHOME INMOBILIARIA CIA. LTDA., comprenden el estado de situación financiera, estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período terminado el 31 de diciembre del 2019. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la que ha sido adoptada en Ecuador de manera integral, explícita y sin reserva de la referida norma para las empresas que cumplen ciertos parámetros fijados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, excepto en lo relacionado a la tasa de descuento para calcular la provisión para beneficios definidos futuros, que por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se debe aplicar la tasa de los bonos ecuatorianos.

##### **2.2. Moneda de presentación.**

Estos estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica que es la moneda oficial de la República del Ecuador a partir de marzo del 2000 y es también la moneda funcional y de presentación para esta Compañía.

##### **2.3. Estimaciones efectuadas por la Gerencia.**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la *valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros*. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

##### **2.4. 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.

##### **2.5. Activos financieros.**

Es un instrumento financiero que otorga al comprador el derecho a recibir ingresos futuros de parte del vendedor y entre los principales tenemos efectivo, instrumentos de patrimonio de la entidad, y el derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra

entidad o a intercambiar activos o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad.

## **2.6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al precio de transacción más cualquier otro costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial y menos las pérdidas por deterioro.

La Compañía reconoce el activo financiero que se origina de un acuerdo de prestación de servicios cuando tiene el derecho contractual incondicional de recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario de los servicios.

## **2.7. Propiedad, planta y equipo**

Las partidas de propiedad, planta y equipo son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo de propiedad, 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 gerencia.

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de cada activo.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, planta y equipo, puesto que estas reflejan con mayor exactitud al patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son las siguientes:

- Edificios 20 años

## **2.8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, al precio de la transacción, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

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

## 2.9. Pasivos Financieros

Es toda obligación, deuda o compromiso de pago en un plazo determinado exigible, se considera pasivo financiero a la obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o de intercambiar activos o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la entidad.

## 2.10. Impuesto a la renta

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

## 2.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. El ingreso por prestación de servicios es reconocido en el resultado una vez los servicios han sido provistos a sus clientes.

## 2.12. 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. EFECTIVO DISPONIBLE

Un resumen de los saldos disponibles en efectivo es como sigue:

	<b>Diciembre 31, <u>2019</u> (en U.S. dólares)</b>	<b>Diciembre 31, <u>2018</u> (en U.S. dólares)</b>
<b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo:</b>		
Efectivo disponible	50.000	50.000
Inversiones Temporales	<u>7.107</u>	<u>193.112</u>
<b>Total</b>	<b>57.107</b>	<b>243.112</b>

## 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como siguen a continuación:

	<b>Diciembre 31, <u>2019</u> (en U.S. dólares)</b>	<b>Diciembre 31, <u>2018</u> (en U.S. dólares)</b>
<b>Cuentas por Cobrar Comerciales:</b>		
Cuentas por cobrar	<u>9.907</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<b>9.907</b>	<b>0</b>

## 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedad, planta y equipo es como sigue:

	<b>Diciembre 31, 2019</b> <u>(en U.S. dólares)</u>	<b>Diciembre 31, 2018</b> <u>(en U.S. dólares)</u>
Costo	72.000	72.000
Depreciación acumulada	<u>(7.428)</u>	<u>(6.327)</u>
<b>Total</b>	<b>64.572</b>	<b>65.673</b>
<b>Clasificación:</b>		
Terrenos	<u>49.992</u>	<u>49.992</u>
Edificios	<u>14.580</u>	<u>15.681</u>
<b>Total</b>	<b>64.572</b>	<b>65.673</b>

## 6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<b>Diciembre 31, 2019</b> <u>(en U.S. dólares)</u>	<b>Diciembre 31, 2018</b> <u>(en U.S. dólares)</u>
Proveedores	0	298
Otras Relacionadas	<u>1.334</u>	<u>1.334</u>
<b>Total</b>	<b>1.334</b>	<b>1.632</b>

## 7. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	<b>Diciembre 31, 2019</b> <u>(en U.S. dólares)</u>	<b>Diciembre 31, 2018</b> <u>(en U.S. dólares)</u>
Cuentas por pagar socios	<u>57.728</u>	<u>57.728</u>
<b>Total</b>	<b>57.728</b>	<b>57.728</b>

## 8. IMPUESTOS

### 8.1. Activos y pasivos por el año corriente

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

	<b>Diciembre 31, 2019</b> <i>(en U.S. dólares)</i>	<b>Diciembre 31, 2018</b> <i>(en U.S. dólares)</i>
<b>Activos por impuesto corriente:</b>		
Crédito tributario del IVA	31.099	22.025
Crédito tributario del Impuesto a la Renta	<u>6.386</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b>37.485</b>	<b>22.025</b>
<b>Pasivos por impuesto corriente:</b>		
Retenciones de IVA	667	10.021
Retenciones de impuesto a la renta	<u>556</u>	<u>8.593</u>
<b>Total</b>	<b>1.222</b>	<b>18.615</b>

## 8.2. Impuesto a la renta reconocido en resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% de la utilidad gravable para el año 2019.

	<b>Diciembre 31, 2019</b> <i>(en U.S. dólares)</i>	<b>Diciembre 31, 2018</b> <i>(en U.S. dólares)</i>
Gasto del impuesto corriente	<u>6.111</u>	<u>28.915</u>
<b>Total gasto de impuestos</b>	<b>6.111</b>	<b>28.915</b>

## 8.3. Aspectos tributarios.

### a) Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción

**Microempresa:** Es aquella unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de trescientos mil (US \$ 300.000,00) dólares de los Estados Unidos de América;

**Pequeña empresa:** Es aquella unidad de producción que tiene de 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre trescientos mil uno (US \$ 300.001,00) y un millón (US \$ 1000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América; y,

**Mediana empresa:** Es aquella unidad de producción que tiene de 50 a 199 trabajadores y un valor 5000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América de ventas o ingresos brutos anuales entre un millón uno (USD 1.000.001,00) y cinco millones (USD 5000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América.

*COPCI. En caso de inconformidad de las variables aplicadas, el valor bruto de las ventas anuales prevalecerá sobre el número de trabajadores, para efectos de determinar la categoría de una empresa. (Art. 53)*

### b) Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, y su Reglamento. (Ley 21-08-2018 / Reglamento 20-12-2018)

- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los

establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25%.

- Incremento del Impuesto a la Renta de tres puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.

- Las personas naturales, las sucesiones indivisas, las sociedades deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal corriente de conformidad con las siguientes reglas:

a) Las personas naturales y sucesiones indivisas no obligadas a llevar contabilidad o que, estando obligadas a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, las sociedades consideradas microempresas.

Una suma equivalente al 50% del impuesto a la renta causado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo, y en el caso de accionistas, partícipes, socios u otros titulares o beneficiarios de derechos representativos de capital, menos el crédito tributario por el impuesto pagado por la sociedad que distribuya dividendos, hasta los límites establecidos para el mismo.

b) Las personas naturales y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, con excepción de las personas naturales y sucesiones indivisas, que, estando obligadas a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, y las sociedades, excepto las consideradas microempresas y, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual:

Un valor equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

- El uso del crédito tributario por el impuesto al valor agregado pagado en adquisiciones locales de bienes y servicios y por retenciones, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años, contados desde la fecha de pago.
- En el caso de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta sean mayores al impuesto causado o no exista impuesto causado, podrá presentar su reclamo de pago indebido o utilizarlo directamente como crédito tributario sin intereses en el impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

- c) **Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera y su Reglamento. (Ley 29-12-2017 / Reglamento 24-08-2018)**

- Tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos.
  - Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.
  - ❖ Serán considerados como deducibles únicamente los pagos efectuados por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales, desconociendo la deducibilidad de las provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, sin embargo se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en el que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión y hasta por el monto efectivamente pagado.
- d) En el Suplemento del Registro Oficial N° 111 del 31 de diciembre de 2019, se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria sección 1era "Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno" , cuyos aspectos más importantes son los siguientes:**

**❖ Distribución de Dividendos.-**

Artículo 19: ... "Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente; 2, El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido; 3, En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global; 4, Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general; 5, En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y 6, En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales..."

Artículo 41: "...Están exonerados los pagos realizados al exterior, por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador. No se aplicará esta exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena propiedad, posean directa o indirectamente derechos representativos de capital, las personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador que sean accionistas de la sociedad que distribuye los dividendos..."

Mediante resolución N° NAC-DGERCGC20-00000013 del Servicio de Rentas Internas del 20 de febrero de 2020, se emitieron las normas para la retención del Impuesto a la Renta en la distribución de dividendos.

Art. Único, Para los casos de distribución de dividendos a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador; y, a no residentes fiscales cuyo beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador, el porcentaje de retención se aplicará sobre el ingreso gravado (40% del dividendo efectivamente distribuido), de acuerdo con la siguiente tabla:

<i>Ingreso gravado desde (Fracción básica)</i>	<i>Ingreso gravado hasta (Fracción excedente)</i>	<i>Retención sobre fracción básica</i>	<i>% Retención sobre fracción excedente</i>
-	20.000,00	-	0%
20.000,01	40.000,00	-	5%
40.000,01	60.000,00	1.000,00	10%
60.000,01	80.000,00	3.000,00	15%
80.000,01	100.000,00	6.000,00	20%
100.000,01	En adelante	10.000,00	25%

#### ❖ Contribución Única y Temporal. -

Artículo 56: "Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.000.000,00) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1.000	5.000	0,10%
5.000	10.000	0,15%
10.000	en adelante	0,20%

Las sociedades pagarán esta contribución teniendo como referencia el total de ingresos gravados contenidos en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. En ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas"

Artículo 57: "...La declaración y el pago de esta contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal, de conformidad con las condiciones y requisitos que establezca el Servicio de Rentas Internas a través de resolución de carácter general. El pago tardío de la contribución estará sujeto a cobro de los intereses que correspondan de conformidad con el Código Tributario..."

#### ❖ Anticipo Impuesto a la Renta

El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.

Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán en el reglamento.

## 9. PATRIMONIO

### 9.1. Capital Social

El capital social autorizado consiste en 1200 participaciones de US\$1 valor nominal unitario.

### 9.2. Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado 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.

## 10. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON RELACIONADAS

Las principales transacciones con relacionadas, durante los años 2019 y 2018, se desglosan como sigue:

	<b>Diciembre 31, 2019</b> <i>(en U.S. dólares)</i>	<b>Diciembre 31, 2018</b> <i>(en U.S. dólares)</i>
Operaciones de Ingreso	156.000	165.710
Operaciones de Egreso	<u>122.232</u>	<u>175.444</u>
<b>Total</b>	<b>278.232</b>	<b>341.154</b>

## 11. EVENTOS SUBSECUENTES

En el mes de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia mundial debido al brote de COVID-19, en consecuencia a la expansión del virus el gobierno ecuatoriano declaró emergencia sanitaria, con la misma se pronostica que ocasione efectos adversos importantes en las actividades económicas empresariales; dentro de las principales medidas adoptadas por el estado son: la restricción de movilidad, restricción de entrada a visitantes extranjeros, suspensión de actividades en ciertos sectores productivos e incentivando el teletrabajo.



**Noe Baltazar Carmona Cueva**  
Representante Legal