



INMOCONFORT S.A.
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019



**INMOCONFORT S.A.
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
AL 31 DICIEMBRE DE 2019**

INDICE

PARTE I: INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

- 1. Opinión del Auditor Independiente**
- 2. Estado de Situación Financiera**
- 3. Estado de Resultados Integral**
- 4. Estado de Cambios en el Patrimonio**
- 5. Estado de Flujos de Efectivo**
- 6. Notas a los Estados Financieros**

PARTE II: INFORME DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES

Abreviaturas usadas:

- USD \$ - Dólar estadounidense
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- PYMES - Pequeñas y Medianas Empresas
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
- NIA - Normas Internacionales de Auditoría
- IASB - Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Siglas en inglés)



PARTE I. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Señores Accionistas de:
INMOCONFORT S.A.**

Opinión Calificada

He auditado los estados financieros de la Compañía **INMOCONFORT S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en la sección "Fundamentos de la Opinión Calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOCONFORT S.A.** al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión Calificada

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía aun no ha reconocido a Valor Actual los Terrenos y Edificios de su propiedad cuyo valor contable asciende a USD \$445.292,26; según el avalúo catastral del pago predial, estos inmuebles se encuentran valorados por un monto de USD \$1'410.390,01; en tal razón no me es posible expresar la razonabilidad de los rubros indicados.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy independiente de **INMOCONFORT S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión calificada.

Párrafo de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que en el mes de marzo de 2020, se presentaron condiciones adversas para el normal desempeño de la economía mundial, debido a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del COVID-19. Los principales efectos en Ecuador se han evidenciado en una reducción drástica de los precios del petróleo, la disminución de operaciones comerciales de



exportación no petrolera, afectaciones internas de oferta y demanda por la interrupción de cadenas productivas o de servicios, entre otros. Estos eventos han provocado que el país tenga menor liquidez en el mercado, incrementando su déficit fiscal y afronte un decrecimiento económico general.

El Gobierno Ecuatoriano se encuentra en proceso de definir políticas y estrategias para cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente; sin embargo, lo que suceda con la economía nacional, aún es incierto, toda vez que se desconoce la extensión del impacto económico final de la mencionada pandemia.

A la fecha de emisión del presente informe de auditoría, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrán las referidas condiciones, sobre la posición financiera y resultados futuros de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando que sus cifras pueden modificarse de forma adversa para períodos posteriores.

Otra información distinta a los estados financieros e informe de auditoría

La administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual a los accionistas 2019 informado por el Gerente General, pero no incluye los estados financieros y mi informe de auditoría.

Mi opinión sobre los estados financieros de Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer la otra información adicional y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Si, basados en el trabajo que he efectuado, concluyo que existen inconsistencias materiales, estoy obligado a reportar dichas inconsistencias. Al respecto no tenemos nada que reportar.

Responsabilidades de la Administración y de la Junta de Accionistas de la Compañía 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) para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de las bases contables de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones; o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.



La Administración y la Junta de Accionistas, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

Los objetivos de mi auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunique a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a. La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.SC.DSC.G.13.010 publicado en septiembre de 2013, expide las "**Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**", para las Compañías reguladas por esta entidad.

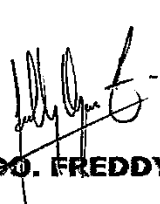
Debido a la actividad que ejerce la Compañía, la cual se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el artículo 3 de la "**Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos**", nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones legales por parte **INMOCONFORT S.A.** al 31 de diciembre de 2019, requerida por disposiciones legales, se encuentra en la Parte II del presente informe.

b. Conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, mi opinión sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias de la Compañía **INMOCONFORT S.A.**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

DM Quito, 17 de abril de 2020.

Registro Nacional de Auditor Externo

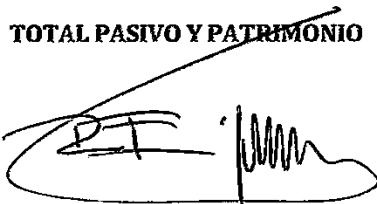
SC-RNAE-824
R.U.C. No. 1708753148001

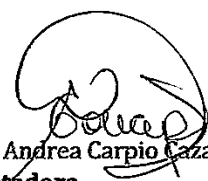

CPA LCDO. FREDDY UYANA

Registro No. 25831

INMOCONFORT S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Expreado en dólares estadounidenses)

	Notas	Al 31 de diciembre del:	
		2019	2018
ACTIVOS			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	607,45	9.464,62
Activos Financieros Corrientes			
Deudores Comerciales	5	5.910,00	-
Otras cuentas por cobrar	6	200.742,00	200.742,00
Activos por impuestos corrientes	7	9.910,65	9.910,65
Total Activos Financieros Corrientes		216.562,65	210.652,65
Total Activo Corriente	USD\$	217.170,10	220.117,27
Activo no Corriente			
Propiedad Planta y Equipo			
No Depreciables	8	138.316,33	138.316,33
Propiedad, Planta y Equipo	8	91.368,71	91.368,71
(-) Depreciación Acumulada	8	-52.954,29	-48.614,28
Total Propiedad, Planta y Equipo		176.730,75	181.070,76
Propiedades de Inversión	8	215.607,22	215.607,22
Total Activo no Corriente	USD\$	392.337,97	396.677,98
TOTAL ACTIVOS	USD\$	609.508,07	616.795,25
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Cuentas por pagar comerciales	9	-	-
Partes Relacionadas Acreedoras		-	-
Obligaciones laborales		-	-
Pasivos por impuestos corrientes	10	323,16	1.920,20
Otras cuentas por pagar	11	-	5.510,00
Total Pasivo Corriente	USD\$	323,16	7.430,20
Pasivo no Corriente		0	0
TOTAL PASIVOS	USD\$	323,16	7.430,20
PATRIMONIO			
Capital Social	12	744.388,00	744.388,00
Reserva Legal		2.596,53	2.596,53
Resultados Acumulados		-137.619,48	-136.627,91
Otro Resultado Integral		-	-
Resultado del Período		-180,14	-991,57
TOTAL PATRIMONIO	USD\$	609.184,91	609.365,05
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	USD\$	609.508,07	616.795,25


 Sr. Román Figueras Costa
 Representante Legal


 Sra. Andrea Carpio Caza
 Contadora

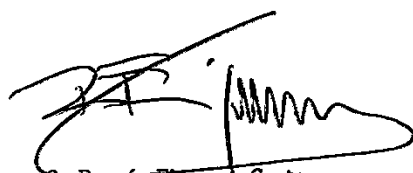
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOCONFORT S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

Del 1ro de enero al 31 de diciembre del 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2019	2018
Ventas	13	24.000,00	26.500,00
(-) Costo de Ventas		0,00	0,00
Utilidad bruta en ventas	USD\$	24.000,00	26.500,00
Menos: Gastos operacionales			
Gastos de Venta y Administración	14	19.840,19	23.151,56
Gasto Depreciación		4.340,01	4.340,01
Utilidad Operacional	USD\$	-180,20	-991,57
Más Ingresos no operacionales		0,06	0,00
Menos: Egresos no operacionales		0,00	0,00
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la renta	USD\$	-180,14	-991,57
Menos: Participación trabajadores Impuesto a la renta		0,00	0,00
Resultado del Ejercicio	USD\$	-180,14	-991,57
Otro Resultado Integral		0,00	0,00
Total Otro Resultado Integral		0,00	0,00
Resultado Integral Total del Ejercicio	USD\$	-180,14	-991,57

Sr. Román Figueras Costa
Representante LegalSra. Andrea Carpio Caza
Contadora

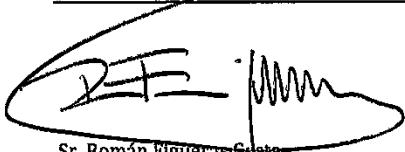
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOCONFORT S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2019

[Expresado en dólares estadounidenses]

		Capital Social	Reserva legal	Reserva de Revalorización de Activos	Aportes Futuras Capitalizaciones	Resultados Acumulados			Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
						Utilidades Acumuladas	Perdidas Acumuladas	Aplicación NIIF Primera vez		
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2018	USD\$	744.388,00	2.596,53	-	-	10.285,48	(126.669,83)	(25.012,40)	1.339,89	606.927,67
Transferencia a Resultados Acumulados		-	-	-	-	1.339,89	-	-	(1.339,89)	-
Resultado del Periodo		-	-	-	-	-	-	-	(991,57)	(991,57)
Asignación Impuesto a la Renta		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación Participación Trabajadores		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por asignación Impuesto a la Renta 2017		-	-	-	-	3.428,95	-	-	-	3.428,95
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	USD\$	744.388,00	2.596,53	-	-	15.054,32	(126.669,83)	(25.012,40)	(991,57)	609.365,05
Transferencia a Resultados Acumulados		-	-	-	-	-	(991,57)	-	991,57	-
Ganancia (Pérdida) Actuarial		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del Periodo		-	-	-	-	-	-	-	(180,14)	(180,14)
Asignación Impuesto a la Renta		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación Participación Trabajadores		-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019	USD\$	744.388,00	2.596,53	-	-	15.054,32	(127.661,40)	(25.012,40)	(180,14)	609.184,91


 Sr. Román Figueras Costa
 Representante Legal


 Sra. Andrea Carpio Giza
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOCONFORT S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U.S. Dólares)****Al 31 de Diciembre de:**
2019 2018**METODO DIRECTO****FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Recibido de Clientes	18.090,00	27.514,00
Pagado a Proveedores	-26.947,23	-23.151,56
Otros Cobros por Actividades de Operación	0,06	7.160,20
Otros Pagos por Actividades de Operación	0,00	-200,00
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	0,00	-9.000,00

Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación	-8.857,17	2.322,64
---	------------------	-----------------

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra de propiedades planta y equipo	-	-
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	-	-
Documentos por cobrar largo plazo	-	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	-

Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión	0,00	0,00
---	-------------	-------------

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

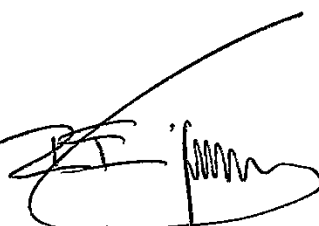
Aportes en efectivo por aumento de capital	-	-
Partes relacionadas	-	-
Obligaciones Financieras	-	-
Intereses Recibidos	-	-
Dividendos pagados	-	-

Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Financiamiento	0,00	0,00
--	-------------	-------------

Aumento (Disminución) neta en efectivo y sus equivalentes	USD\$ -8.857,17	USD\$ 2.322,64
--	------------------------	-----------------------

Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	USD\$ 9.464,62	USD\$ 7.141,98
--	-----------------------	-----------------------

Efectivo y sus equivalentes al final del año	USD\$ 607,45	USD\$ 9.464,62
---	---------------------	-----------------------


Sr. Román Figueras Costa
Representante Legal
Sra. Andrea Carpio Caza
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOCONFORT S.A.

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de Diciembre de:

2019

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Resultado del Periodo	USD\$	(180,14)
-----------------------	-------	----------

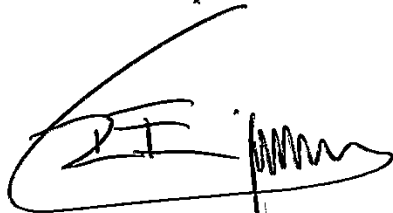
Ajustes por:

Provisiones	-
Depreciaciones y Amortizaciones	4.340,01
Impuesto a la Renta Cia.	-
Reserva legal	-
Jubilación Patronal y Desahucio	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-

Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:

Cuentas por Cobrar C lientes	(5.910,00)
Otras Cuentas por Cobrar	-
Activos por Impuestos Corrientes	-
Otros Activos no Corrientes	-
Cuentas por Pagar Comerciales	(5.510,00)
Pasivos por Impuestos Corrientes	(1.597,04)
Otras Cuentas por Pagar	-

Efectivo neto proveniente de actividades de operación	USD\$	(8.857,17)
--	--------------	-------------------



Sr. Román Figueras Costa
Representante Legal



Sra. Andrea Carpio Caza
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 1. INFORMACION GENERAL

INMOCONFORT S.A., Compañía de Sociedad Anónima inicialmente constituida bajo la normativa de la Ley de Compañías de la República del Ecuador, mediante escritura pública celebrada el 11 de febrero del 2009 ante el Notario Tercero del cantón Quito Dr. Roberto Salgado Salgado.

Su objeto social es el negocio inmobiliario y bienes raíces; así como puede constituir agencias y sociedades en cualquier país, actuar como intermediaria, promocionar, financiar, arrendar, administrar, comprar y vender toda clase de inmuebles tales como: terrenos, edificios, casas, departamentos. Realizar proyectos de arquitectura e ingeniería y ejecutar obras civiles, la compra-venta, alquileres y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

NOTA 2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

A partir del 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES – NIIF, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros comprenden: el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de flujos de Efectivo y Notas Explicativas a los Estados Financieros.

a.- Bases de medición (Valuación)

Los Estados financieros de la Compañía son presentados sobre la base del costo histórico, con excepción de la estimación por jubilación patronal que se pueden encuentra al valor presente de acuerdo al estudio actuarial y; los terrenos y construcciones si se realizan revalorización de bienes inmuebles los cuales estarán a valor razonable, en el caso de aplicar.

b.- Unidad de medida

El Gobierno Ecuatoriano en el año 2000 emitió la Ley Fundamental de Transformación Económica del Ecuador y anunció el esquema de dolarización, desde ese entonces la unidad monetaria en la República del Ecuador es el dólar estadounidense y los Estados Financieros están expresados en dólares estadounidenses.

c.- Información comparativa

La información reflejada en los estados financieros son preparados de manera comparativa,

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

año corriente frente al año precedente (anterior).

d.- Juicios y estimaciones de la gerencia

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

e.- Negocio en marcha

La Compañía elabora los estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución; a menos que se indique todo lo contrario.

3.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El **efectivo** comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Los **equivalentes al efectivo**.- son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Actividades de operación.- son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos actividades ordinarias de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión.- son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.

Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

3.3 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas, con cargo a los resultados del periodo.

Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

3.4 INVENTARIOS

Los inventarios de la Compañía se miden al costo o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de venta en el curso ordinario de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas.

3.5 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

a.- Reconocimiento

Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:

a 1. Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y

a 2. El costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

b.- Medición inicial

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

c. Medición posterior al reconocimiento inicial

c 1. Modelo de costo

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir.

c 2. Modelo de revaluación

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

d.- Depreciación

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Vidas útiles estimadas:

	Vida útil	Porcentaje
Activo	estimada	Depreciación
Edificios	20 años	5%
Maquinaria y equipo	10 años	10%
Muebles y enseres	10 años	10%
Equipo de computación	3 años	33%
Equipo de Oficina	10 años	10%

e.- Disposición de propiedad, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

3.6 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

3.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales 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, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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.

3.8 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores son utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, el anticipo mínimo del impuesto a la renta se determina mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basa en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

La tarifa de impuesto a la renta, se reduce en 10 puntos porcentuales, para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

El impuesto a la renta es reconocido en los resultados del periodo.

a.- Ingresos por venta de bienes

Los ingresos por ventas de bienes son reconocidos cuando los productos son despachados a los clientes y se han transferido al comprador los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y que los costos incurridos en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

3.9 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.10 Políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2018 son consistentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Están reflejados en moneda nacional a su valor nominal

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Bancos</u>		
Banco Pichincha Cta.Cte.34581458-04	507.45	9,464.62
Caja Oficina	100.00	
TOTAL	USD\$ 607.45	9,464.62

NOTA 5. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arriendos	5,910.00	0.00
TOTAL	USD\$ 0.00	0.00

NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar se detalla a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por cobrar accionistas	200,742.00	200,742.00
TOTAL	USD\$ 200,742.00	200,742.00

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde al pago del anticipo de impuesto a la renta para el periodo 2018, entre otros rubros que se detalla continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la Fuente	-	200.00
Crédito Tributario Renta Año 2017	-	9,710.65
Crédito Tributario Renta Año 2018	9,910.65	-
TOTAL	USD\$ 9,910.65	9,910.65

NOTA 8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de la cuenta propiedad, planta y equipo a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propiedad, Planta y Equipo		
Casa El Condado 1	91,368.71	91,368.71
TOTAL COSTO	USD\$ 91,368.71	91,368.71
Depreciación Acumulada	(52,954.29)	(48,614.28)
No Depreciable		
Terreno Casa Condado 1	138,316.33	138,316.33
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	USD\$ 181,070.76	181,070.76
Propiedades de Inversión		
Casa La Gasca	215,607.22	215,607.22
TOTAL COSTO	USD\$ 215,607.22	215,607.22
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	392,337.97	396,677.98

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Corresponde a cuentas por pagar, lo cual no se encuentran pendientes de liquidar al cierre del presente ejercicio económico.

NOTA 10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Situación fiscal

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2013, 2012 y 2011 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

a) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos Por Pagar	323.16	1,920.20
TOTAL	USD\$ 323.16	1,920.20

NOTA 11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las otras cuentas por pagar se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos De Clientes	0.00	5,510.00
TOTAL	USD\$ 0.00	5,510.00

NOTA 12. PATRIMONIO

a. CAPITAL ASIGNADO

El capital asignado de la Compañía asciende a USD\$ 744.388,00 dólares al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

b. RESERVA LEGAL

Corresponde al rubro asignado a reserva legal que asciende a USD\$ 2.596,53 dólares al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

c. RESULTADOS ACUMULADOS

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

A continuación se resumen el contenido de la cuenta patrimonial resultados acumulados:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidades Acumuladas	15.054,32	15.054,32
Pérdidas Acumuladas	-127.661,40	-126.669,83
Resultados Adopción Niif Por Primera Vez	-25.012,40	-25.012,40
TOTAL	USD\$ -137.619,48	-136.627,91

d. RESULTADO DEL PERÍODO

Corresponde al resultado del período económico, el cual es una Pérdida de USD\$ 180.14 dólares al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

NOTA 13. VENTAS

A continuación se muestra un detalle de la composición de las Ventas (Ingresos) de la Compañía:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas Gravadas	24.000,00	26.500,00
TOTAL	USD\$ 24.000,00	26.500,00

NOTA 14. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

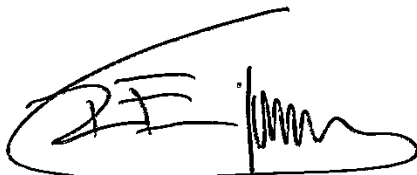
A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de la Compañía:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos de Administración y Ventas	19.840,19	23.151,56
Gastos Depreciación	4.340,01	4.340,01
TOTAL	USD\$ 24.180,20	27.491,57

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros se produjo una Pandemia a nivel mundial que causo en el país una Emergencia Sanitaria, la cual ocasiono una cuarentena total en todo el país, en la opinión de la Administración de la Compañía este evento no acarreo un efecto significativo sobre dichos estados financieros; aunque si afectará el resultado del período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre del 2020.



Sr. Román Figueras Costa
Gerente General



Sra. Andrea Carpio Caza
Contadora
Reg. No. 17-08214