

**EEMMOBILIARIA CIA. LTDA.**

**Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**Nota 1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES**

**1.1 IDENTIFICACION Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

**EEMMOBILIARIA CIA. LTDA.**, fue constituida mediante Escritura Pública del 19 de febrero de 2009, legalmente inscrita en el Registro Mercantil el 07 de Abril de 2009. Es una compañía de nacionalidad ecuatoriana con domicilio principal en la ciudad de Quito, provincia del Pichincha.

El domicilio principal de la compañía está ubicado en la ciudad de Quito, en la calle Tomás Bermur N39- 313 y, Francisco Urrutia.

**El objeto principal de la compañía de acuerdo al estatuto, se mencionan a continuación:**

La compañía se dedicará a la realización de actividades inmobiliarias mediante la compra, venta, permuta explotación, arrendamiento, corretaje, y administración de bienes inmuebles, urbanos y rurales.

**Nota 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

**2.1 Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

**2.2 Moneda funcional y de presentación**

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

**2.3 Periodo económico**

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde al periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

## 2.4 Uso de Estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

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

## 2.5 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 fueron preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera y aprobados el 13 de febrero del 2020 mediante Junta General de Accionistas.

## Nota 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables:

### 3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica dentro del rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja y depósitos en instituciones financieras.

### 3.2 Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- **Cuentas y Documentos por cobrar comerciales**

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de cobro, por los bienes vendidos o los servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes de lo contrario se clasifican como activos no corrientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se contabilizan al costo menos cualquier estimación de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se

mantiene por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan y esta se establece en base a la tasa del Banco Central.

- **Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro**

Para lo cual la compañía realiza periódicamente un análisis de antigüedad de cartera, así como de los niveles de incobrabilidad y deterioro que presentan cada una de las obligaciones. Al final del período que se reporta, la Jefatura de Crédito emite un Informe, en el cual se identifican por montos globales para efecto del cálculo de la provisión por incobrabilidad (alta posibilidad de no pago) o deterioro (evidencia de demora en sus pagos).

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- **Cuentas y Documentos por pagar comerciales**

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en 12 meses o menos se clasifican como pasivos corrientes de lo contrario se clasifican como pasivos no corrientes.

- **Otras Cuentas y Documentos por cobrar y/o pagar**

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar o cobrar empleados, anticipos, impuestos y relevantes etc.

- **Pasivos Financieros (obligaciones financieras, instrumentos de deuda, préstamos accionistas)**

Corresponde a las obligaciones de corto y largo plazo, utilizadas para el financiamiento de las operaciones de la compañía durante el periodo. Se reconocen a su costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

### 3.3 Propiedad, planta y equipo

#### 3.3.1 Reconocimiento y medición

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

### 3.3.2 Depreciación acumulada.

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

### 3.3.3 Años de vida útil estimada

La tasa de depreciación, se presenta según el siguiente detalle:

Activo	Porcentaje de Depreciación	
	2019	2018
Edificio	5%	5%
Muebles y enseres	10%	10%
Maquinaria y equipo	10%	10%
Equipo de computación	33%	33%
Herramientas	10%	10%
Vehículos	20%	20%

### Importe depreciable y período de depreciación

La depreciación se contabiliza incluso si el valor razonable del activo excede a su importe en libros, siempre y cuando el valor residual del activo no supere al importe en libros del mismo. El valor residual de un activo podría aumentar hasta igualar o superar el importe en libros del activo. Si esto sucediese, el cargo por depreciación del activo será nulo, a menos que ese valor residual disminuya posteriormente y se haga menor que el importe en libros del activo.

La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaz de operar de la forma prevista por la gerencia. La depreciación de un activo cesará en la fecha más temprana entre aquella en que el activo se clasifique como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición que se haya clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5, y la fecha en que se produzca la baja en cuentas del mismo. Por tanto, la depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo, a menos que se encuentre depreciado por completo. Sin embargo, si se utilizan métodos de depreciación en función del uso, el cargo por depreciación podría ser nulo cuando no tenga lugar ninguna actividad de producción.

Los beneficios económicos futuros incorporados a un activo, se consumen, por parte de la compañía, principalmente a través de su utilización. No obstante, otros factores, tal como la obsolescencia y el deterioro natural producido por la falta de utilización del bien, producen a menudo una disminución en la cuantía de los beneficios económicos que cabría esperar de la utilización del activo.

La vida útil de un activo se define en términos de la utilidad que se espere que aporte a la compañía. La política de gestión de activos llevada a cabo por la compañía podría implicar la disposición de los activos después de un periodo específico de utilización, o tras haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica. La estimación de la vida útil de un activo, es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la compañía tenga con activos similares.

Los terrenos no son depreciados. La depreciación del activo se calcula mediante el método de la línea recta para imputar su costo o los montos revaluados a sus valores residuales durante la vida útil estimada.

### **3.4 Deterioro del valor de los activos (no financieros)**

Los activos sujetos a depreciación o no, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros excede a su valor recuperable. Al 31 de diciembre no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros.

### **3.5 Impuesto a la Renta Corriente y Diferido**

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

#### **3.5.1 Impuesto a la Renta Corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destina a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

#### **3.5.2 Impuesto a la renta diferido**

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad utilizando la metodología de NIC 12.

Tal método se aplica a las diferencias temporarias entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporarias se identifican ya sea como diferencias temporarias gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto

imponible) o diferencias temporarias deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria deducible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el activo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto de que hayan surgido de una transacción o suceso reconocido fuera del resultado, por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o por cambios en la normativa tributaria también por reestimaciones sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo. Se reconocerán en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

### **3.6 Cuentas por Pagar**

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable por ser de corto plazo, por lo cual no se consideró realizar análisis de interés implícito por no existir cuentas a largo plazo.

### **3.7 Préstamos Bancarios y Sobregiros**

La política de la compañía es reconocer los préstamos bancarios inicialmente al valor justo y posteriormente medirlos al costo amortizado; cualquier diferencia entre el monto recibido (neto del costo de la transacción) y el valor de reintegro es reconocida en el estado de resultados en el plazo de los préstamos, usando el método del interés efectivo. Sin embargo, debido al plazo relativamente corto por el cual se contratan estos préstamos su valor nominal no difiere significativamente del que resultaría de aplicar el referido método del costo amortizado.

Los préstamos bancarios y sobregiros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por, al menos, 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

### **3.8 Beneficios a los empleados**

#### **3.8.1 Beneficios de corto plazo**

Corresponden principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

### **3.8.2 Beneficios de largo plazo**

#### **Jubilación Patronal**

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios continuos o interrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de retiro.

#### **Provisión por Desahucio**

La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio toda vez que la terminación del contrato laboral, sea por despido intempestivo o por renuncia voluntaria, es presentado por el trabajador ante el Ministerio de Relaciones Laborales.

### **3.9 Provisiones corrientes y no corrientes**

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados.
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación.
- El monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

### **3.10 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta de bienes o la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la compañía. Los ingresos netos de IVA, ICE (en los casos aplicables), devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

### **3.11 Reconocimiento de Costos y gastos**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

### 3.12 Distribución de dividendos

Los dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la compañía

### 3.13 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, es el 5% en caso de compañías limitadas de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 20% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuíbles antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

## Nota 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere a:

Detalle		2019	2018
Bancos		-	-
<b>TOTAL</b>	<b>US \$</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

## Nota 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se refiere a:

Detalle		2019	2018
Retenciones en la Fuente		345,60	355,20
Crédito Fiscal 12% IVA		90,61	82,57
Crédito Tributario 2015		0,00	875,91
Crédito Tributario 2016		0	1922,64
Crédito Tributario 2017		2216,62	2216,62
Crédito Tributario 2018		3087,46	0
<b>TOTAL</b>	<b>US \$</b>	<u>5.740,29</u>	<u>5.452,94</u>

## Nota 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y RELACIONADAS

Se refiere a:

---

Detalle	2019	2018
Vencidos a 30 días	6736,46	2231,36
(Provisión para incobrables)	-114,07	-114,07
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ 6.622,39</b>	<b>2.117,29</b>

**Nota 7. OBLIGACIONES LABORALES CORRIENTES**

Se refiere a:

Detalle	2019	2018
less e Instituciones Públicas	64,80	154,59
Beneficios Sociales	5.300,06	467,90
15% Utilidad Trabajadores	24,90	53,17
	<b>US \$ 5.389,76</b>	<b>675,66</b>

**Nota 8. OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Se refiere a:

Detalle	2019	2018
Otras cuentas por pagar	4.424,18	4.420,62
Impuesto a Renta	31,04	66,29
	<b>US \$ 4.455,22</b>	<b>4.486,91</b>

**Nota 9. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Capital suscrito y pagado de la Compañía es de US \$. 400,00 dólares, correspondiente a cuatrocientas acciones de 1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

**Nota 10. RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la Ley de Compañías, requiere que por lo menos el 5% en caso de compañías limitadas de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 20% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuibiles antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

**Nota 11. INGRESOS**

Se refiere a:

<b>Detalle</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ventas de servicios	7.320,00	9.202,94
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ 7.320,00</b>	<b>9.202,94</b>

**Nota 12. GASTOS DE ADMINISTRACION**

Se refiere a:

<b>Detalle</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sueldos, Remuneraciones, Aportes Seguridad Social, Beneficios Sociales	5.631,65	6.700,00
Otros Gastos de Administración	1.522,37	2.148,47
<b>Total US\$</b>	<b>7.154,02</b>	<b>8.848,47</b>

**Nota 13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y PARTICIPACION TRABAJADORES**

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto de dicho año a la tasa del 22%.

<b>Detalle</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><u>Determinación de Participación Trabajadores:</u></b>		
Utilidad Contable	165,98	354,47
15% Participación Trabajadores	24,90	53,17
<b><u>Determinación del Impuesto a la Renta:</u></b>		
Utilidad Contable	165,98	354,47
(-) 15% Participación Trabajadores	-24,90	-53,17
(+) Gastos no deducibles	0,00	0,00
Base Gravada para Impuesto a la Renta	141,08	301,30
22% Impuesto a la Renta Causado	<b>31,04</b>	<b>66,29</b>
Anticipo Determinado correspondiente Ejercicio Fiscal Corriente	0,00	0,00
<b>Impuesto a la Renta Corriente: 2019 - 2018 (a).</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Nota 14. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

De acuerdo a la Resolución NAC DGERC GC13-00011 establece que: “Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (USD 3.000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas”

“Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 6.000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia”.

**Nota 15. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros 07 de febrero de 2020 no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.

Andrea Chanoluisa  
**CONTADOR**