

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

a. Descripción

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A., con RUC 1792205352001, domiciliada en la ciudad de Quito – Ecuador, fue constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Segundo del Cantón Quito Dr. Fabián Eduardo Solano Pazmiño el 1 de julio de 2009, inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 24855 del 16 de julio de 2009. Su objetivo principal se orienta a la prestación de servicios propios e inherentes a las de una inmobiliaria, así la sociedad desarrollará gestiones de compra, venta, intermediación, consignación, promoción, administración de bienes inmuebles. Además, realizará construcción a través de terceros, proyectos habitacionales, casa departamentos, locales comerciales, bodegas, parqueaderos y bienes inmuebles similares.

b. Representante Legal

El Ing. Raúl Eduardo Velasco Freire representa a la Compañía, está encargado de: dirigir y administrar los negocios sociales; celebrar, ejecutar y representarla en toda clase de actos y contratos, mantener el cuidado de los bienes y fondos de la empresa, suscribir y firmar todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebre la empresa; entre otros.

c. Composición accionaria

Mediante resolución adoptada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía, que consta en acta de 2 de mayo de 2016, se resolvió incrementar el capital de la empresa en 500 000 USD mediante compensación de crédito del Aporte para Futura Capitalización del accionista Raúl Eduardo Velasco Freire.

Esta decisión se formalizó mediante Escritura N.- 2016-17-01-64-P-01762 otorgada ante el Notario Sexagésimo Cuarto del cantón y se inscribió en el Registro Mercantil con el número de Repertorio 22710 el 26 de mayo de 2016 y número de inscripción 2283.

Las participaciones de **INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.**, están distribuidas de la siguiente manera:

SOCIO	PARTICIPACIONES	%
Raúl Velasco Freire	500 792,00	99.9984
Francisco Moya Tomaselli	8,00	0.0016
TOTAL	500 800,00	100,00

2. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo con lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la empresa, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

3.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la empresa que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó la inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

NIC 19 Beneficios a los empleados

Esta enmienda entre las modificaciones en el párrafo 83, eliminó la palabra países e incluyó la palabra “monedas”, con el fin de determinar la tasa de descuento en un mercado regional. Las mejoras anuales aclaran que los bonos empresariales de alta calidad utilizados para estimar la tasa de descuento deben emitirse en la misma moneda en la que se pagan los beneficios. Por consiguiente, la amplitud del mercado para bonos empresariales de alta calidad debe evaluarse al nivel de la moneda.

NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo “- Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente reflejan otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas”- Cambios en los métodos de disposición *

Esta enmienda principalmente menciona que cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenido para la venta dejará de ser clasificado como mantenido para la venta, así también cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenido para la distribución dejará de ser clasificado como mantenido para la distribución, establece además el método de valoración cuando estos cambios de reconocimiento ocurren. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones: contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7



Esta enmienda requiere revelar información del valor razonable de los activos y pasivos que representan la implicación continuada de la entidad en los activos financieros dados de baja en cuentas. La aplicación de la modificación a este período puede, por ello, requerir que una entidad determine el valor razonable como al final del período para un activo en servicio de administración o un pasivo en servicio de administración, que la entidad puede no haber determinado con anterioridad.

3.2. Moneda funcional y de presentación.

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

3.3. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

3.4. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales.

3.5. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

3.6. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria del Consorcio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

3.7. Inventarios.

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos, producidos y/o consumidos en el curso normal de la operación.

Medición inicial. - los inventarios se miden por su costo; el cual que incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).



Medición posterior. - el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

3.8. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

3.9. Propiedad planta y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados de este; y el costo del elemento puede medirse confiabilidad.

Medición inicial. - las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior. - las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro del valor.

La empresa evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

Método de depreciación. - los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la empresa.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

CUENTAS	PORCENTAJE	VIDA UTIL
Equipo de Oficina	10% anual	10 años
Muebles y Enseres	10% anual	10 años
Vehículos	20% anual	5 años
Equipo de Computación	33% anual	3 años
Edificios	5% anual	20 años

3.10. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

3.11. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

3.12. Pasivos por contratos de arrendamiento financiero.

En este grupo contable se registran las contrapartidas de los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros reconocidos a su valor razonable al inicio del arrendamiento o, si este es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés implícita sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la empresa para los costos por préstamos. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que se han incurrido.

3.13. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo con las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la empresa antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes. - en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que se reclasificarán del resultado del período en Otros Resultados Integrales.



3.14. Dividendos por pagar.

En este grupo contable se registran los dividendos a pagar a los accionistas cuando se configura la obligación correspondiente en función a las disposiciones de distribución establecidas por Directorio de la empresa. Se miden inicial y posteriormente a su valor razonable.

3.15. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés explícito o implícito).

Contratos onerosos. - surgen cuando los beneficios económicos que se esperan de un contrato sean menores que los costos inevitables para cumplir con sus obligaciones. Se reconoce al valor presente del menor entre el costo esperado para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la empresa reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

3.16. Otros pasivos corrientes.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de acreedores relacionados y no relacionados adquiridos en actividades distintas al curso normal de negocio. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal menos las pérdidas por deterioro del valor.

Para las otras cuentas y documentos por cobrar de largo plazo su medición inicial es por su valor nominal y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva menos las pérdidas por deterioro del valor.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el acreedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

3.17. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias. - en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente. - se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable.



La tasa de impuesto a las ganancias para el año 2019 asciende a 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

- Impuesto a las ganancias diferido. - se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporal.

3.18. Patrimonio.

Capital social. - en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal

Aportes para futura capitalización. - en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los participantes de la empresa provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas. - en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de los participantes del Consorcio o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Otros resultados integrales. - en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros disponibles para la venta; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (diferencia de cambio por conversión-moneda funcional).

Resultados acumulados. - en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los partícipes de la empresa no han determinado un destino definitivo o no han sido objeto de absorción por resolución de los Miembros del Directorio.

3.19. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. Dichos ingresos se reconocen como tales ingresos cuando cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Han sido facturados al cliente cumpliendo la normativa local (es decir, se ha emitido la correspondiente factura)
- b) Han sido reconocidos por el cliente o bien es previsible, con cierto grado de probabilidad, que vayan a ser reconocidos por el cliente.
- c) Corresponde a servicios realmente prestados, en el caso de proyectos por hitos.

3.20. Costos y gastos.

Costo de ventas. - en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización.

Gastos. - en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la empresa; se reconocen de acuerdo con la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo con su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

3.21. Medio ambiente.

Las actividades de la empresa no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

3.22. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

3.23. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

3.24. Otra información que revelar.

(Si aplicare) Una entidad revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucren estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.



NOTA 4 DISPONIBLE

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

1.1.1.01 CAJA

CODIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
1.1.1.01.01	Caja General	-	-
TOTAL		0,00	0.00

1.1.1.02 BANCOS

CODIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
1.1.1.02.01	Banco Produbanco - Grupo Promerica	56.426,89	20.409,56
TOTAL		56.426,89	20.409,56

TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	56.426,89	20.409,56
-------------------------------	-----------	-----------

NOTA 5 EXIGIBLE

NOTA 5.1 CUENTAS Y DOCUMENTOS Y POR COBRAR RELACIONADOS

1.1.2.01. CLIENTES, DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
1.1.2.01.13	Cuentas por cobrar empleados	3.678,83	3.678,83
TOTAL		3.678,83	3.678,83

NOTA 5.2 CUENTAS Y DOCUMENTOS Y POR COBRAR NO RELACIONADOS

1.1.2.01. CLIENTES, DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
1.1.2.01.03	Clientes no Relacionados Locales	458.835,68	409.368,85
1.1.2.01.07	Cuentas y Documentos por Cobrar no Relacionados	750,00	-
1.1.2.01.13	(-) Provisión Cuentas Incobrables	-4.588,36	-650,80
TOTAL		454.997,32	380.335,41

TOTAL CLIENTES, DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	458.676,15	412.396,88
---	------------	------------

- Clientes no relacionados locales

El detalle de los valores por cobrar a los Clientes no Relacionados Locales es el siguiente:

CÓDIGO	CLIENTE	VALOR	%
1.1.2.01.03.01	VELLPARKINK	334.239,27	72,85%
1.1.2.01.03.04	ACEROMEX DEL ECUADOR STEEL S.A.	111.630,56	24,33%
1.1.2.01.03.03	BOREALPLAST CIA. LTDA.	9.533,32	2,08%
1.1.2.01.03.02	GUARANDA U OTROS	3.432,53	0,75%
TOTAL		458.835,68	100,00%

El saldo por cobrar a VELLPARKINK se origina en la venta de un terreno a esta empresa en el ejercicio 2015.

El saldo por cobrar a ACEROMEX DEL ECUADOR STEEL S.A. corresponde a arriendos del ejercicio 2018 y 2019.

NOTA 6 IMPUESTOS

El movimiento por crédito tributario durante el período fue el siguiente:

1.1.2.03. CRÉDITO TRIBUTARIO IMPUESTO A LA RENTA			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
1.1.2.03.03	Crédito tributario por Retención RENTA	17.678,34	7.118,34
TOTAL		17.678,34	7.118,34

Detalle	USD
Crédito tributario por Retención RENTA 2018 y 2019	17.678,34
Impuesto a la renta causado ejercicio 2019	-14.426,54
Crédito tributario por Retención RENTA 2018	3.251,80

NOTA 7 REALIZABLE

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

1.1.3.01. INVENTARIO PARA LA VENTA			
CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2019	AÑO 2018
1.1.3.01.01.01	Galpón en la ciudad de Quito	500.000,00	500.000,00
1.1.3.01.01.02	Terreno en el cantón Pedernales	70.000,00	70.000,00
1.1.3.01.01.02	Terreno en la ciudad de Santo Domingo	115.000,00	115.000,00
TOTAL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES		685.000,00	685.000,00

- Galpón en la ciudad de Quito, en este predio funciona la empresa ACEROMEX.
- El Terreno en la ciudad de Santo Domingo fue adquirido el 14 de septiembre de 2018 en asociación con la compañía INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A. en 230 000 USD; de los cuales el 50% (115 000 USD) fue pagado por INMOPROPUES mediante el endoso de una inversión que mantenía en el Banco Internacional por 107 527,20 USD (incluye capital e intereses) y la diferencia con el cheque número 392 del PRODUBANCO por 7 472,80 USD; el 50% restante fue pagado por la empresa INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A.



NOTA 8 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

NOTA 8.1 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NO DEPRECIABLE

Corresponde a un Terreno en la ciudad de Quito donde funciona la empresa BORFEAL PLAS; el detalle es el siguiente:

CODIGO	ACTIVO	AÑO 2019	AÑO 2018
1.2.1.01.01.	Terrenos	100.000,00	100.000,00
	TOTAL ACTIVO FIJO	100.000,00	100.000,00

NOTA 8.2 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DEPRECIABLE

El movimiento de los activos fijos durante el período fue el siguiente:

CODIGO	ACTIVO	S. INICIAL 1/01/2018	INCREMENTO	DISMINUC.	SALDO AL 31/12/2019
1.2.2.01.01	INMUEBLES (Excepto Terrenos)	330.000,00	8.035,72	-	338.035,72
1.2.2.04.01	Equipo de Cómputo y Software	5.242,72	-	-	5.403,43
1.2.2.05.01	Vehículo	35.705,36	160,71	-	35.705,36
	TOTAL ACTIVO FIJO	370.948,08	8.196,43	-	379.144,51

Inmuebles

- Propiedad en la ciudad de Quito donde funciona la empresa BOREAL PLAS.
- El incremento corresponde a gastos realizados para construir un Cerramiento y una estructura de vidrio templado con sus accesorios de acero inoxidable realizado en el terreno de Santo Domingo; este valor debe reclasificarse a construcciones en curso para posteriormente incluirlo en el costo de la propiedad que corresponda.

DEPRECIACION ACUMULADA					
CODIGO	DEPRE. ACUM.	S. INICIAL 1/01/2018	DEP. DEL PERÍODO	DISMINUC.	SALDO AL 31/12/2019
1.2.2.01.02	(-) Depre. Acumulada Inmuebles (Excepto Terrenos)	(96.250,00)	16.500,00	-	(112.750,00)
1.2.2.04.02	(-) Depre. Acumulada Equipo Computo y Software	(2.367,64)	30,13	-	(2.397,77)
1.2.2.05.02	(-) Depre. Acumulada Vehículos	(32.630,67)	-	-	(32.630,67)
	Total Depreciación Acumulada	(131.248,31)	16.530,13	-	(147.778,44)

NOTA 9 PROVEEDORES NO RELACIONADOS

2.1.1.02. PROVEEDORES NO RELACIONADOS			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
2.1.1.02.01	Proveedores NO Relacionados Locales	(8.704,92)	-
	TOTAL	(8.704,92)	-

NOTA 10 ACREEDORES PATRIMONIALES

Corresponde a un préstamo concedido por el accionista de la empresa del cual no se han definido condiciones de pago.

El detalle es el siguiente:

2.1.3.02. ACREEDORES PATRIMONIALES			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
2.1.3.02.01	Prestamos de SOCIOS - Accionistas Locales	(96.535,63)	(96.535,63)
TOTAL		(96.535,63)	(96.535,63)

NOTA 11 OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

2.1.4.01. ACREEDORES IESS			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
2.1.4.01.01	Aporte Personal IESS 9.45% por Pagar	(62,55)	(62,55)
2.1.4.01.02	Aporte Patronal x Pagar	(149,76)	(148,36)
2.1.4.01.06	Fondo de Reserva por Pagar	(55,14)	0,00
2.1.4.01.09	Prestamos IESS por Pagar	-	-
TOTAL		(267,45)	(210,11)

2.1.4.02. ACREEDORES LABORALES			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
2.1.4.02.01	Sueldos y Salarios por Pagar	0,00	0,00
2.1.4.02.04	XIV Sueldo x Pagar	(160,81)	(160,85)
2.1.4.02.05	XIII Sueldo x Pagar	(55,19)	(55,16)
	15% Participación Trabajadores x Pagar	(11.571,48)	0,00
TOTAL		(11.787,48)	(216,01)

2.1.4.03. ACREEDORES FISCALES			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
2.1.4.03.01	Retención IR por Pagar	(186,37)	(97,26)
2.1.4.03.02	Retención IVA por Pagar	0,00	0,00
2.1.4.03.04	IVA por Pagar	(601,80)	(1.261,67)
	Impuesto a la renta por Pagar	-	-
TOTAL		(788,17)	(1.358,93)

NOTA 12 PASIVO A LARGO PLAZO

Corresponde al valor en garantía entregado por el arrendamiento de inmuebles.

2.2.2.01. OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS LARG			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
2.2.2.01.03	Otras Cuentas Por Pagar NO Relacionado	(11.000,00)	(11.000,00)
TOTAL		(11.000,00)	(11.000,00)

NOTA 13 PATRIMONIO

NOTA 13.1 CAPITAL

3.1.1.01. CAPITAL SOCIAL SUSCRITO			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
3.1.1.01.06	CAPITAL SOCIAL	(500.800,00)	(500.800,00)
	TOTAL	(500.800,00)	(500.800,00)

NOTA 13.2 APOORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

3.1.1.03. APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
3.1.1.03.01	Aportes de Socio A Futura Capitalización	(503.443,28)	(503.443,28)
	TOTAL	(503.443,28)	(503.443,28)

NOTA 13.3 RESERVAS

3.2.1.01. RESERVAS			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
3.2.1.01.01	Reserva Legal	(10.180,73)	(10.065,34)
	TOTAL	(10.180,73)	(10.065,34)

NOTA 13.4 RESULTADOS ACUMULADOS

3.3.1.01. UTILIDADES			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
3.3.1.01.01	Utilidades Acumuladas Ejercicios Anterior	(342.043,35)	(342.043,35)
3.3.1.02.01	Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anterior	3.013,81	3.013,81
	TOTAL	(340.068,07)	(339.029,54)

NOTA 13.5 UTILIDAD DEL EJERCICIO

3.3.1.01. UTILIDADES			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
	Resultados del Ejercicio	(65.571,72)	(1.153,92)
	TOTAL	(405.639,79)	(328.286,11)

Movimiento de utilidades según estados de resultados

Detalle	AÑO 2019	AÑO 2018
Resultado del ejercicio	(77.143,20)	(5.405,57)
Impuesto a la renta 2019	14.426,54	3.441,66
15% Utilidades	11.571,48	810,99
Resultado del ejercicio	(65.571,72)	(1.153,92)

22

INGRESOS Y EGRESOS

NOTA 15 INGRESOS

Los ingresos provienen del arrendamiento de inmuebles de propiedad de la empresa, como se presenta en el siguiente cuadro:

4.1.1. VENTAS

CODIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
4.1.1.01.01	Ventas	(132.000,00)	(132.000,00)
TOTAL		(132.000,00)	(132.000,00)

4.2.1. INGRESOS FINANCIEROS

CODIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
4.2.1.01.01	Rendimientos Financieros	-	(3.825,58)
	Otros Ingresos no Operacionales	-	(4,09)
TOTAL		-	(3.829,67)

TOTAL INGRESOS	(132.000,00)	(135.829,67)
----------------	--------------	--------------

NOTA 16 GASTOS

NOTA 16.1 5.1.1.01. GASTOS EN PERSONAL ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

CODIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
5.1.1.01.01	Gasto Sueldos y salarios	7.942,68	7.942,68
5.1.1.01.07	Gasto XIII Sueldo	661,92	661,92
5.1.1.01.08	Gasto XIV Sueldo	393,96	390,62
5.1.1.01.11	Gasto Fondos de Reserva	661,68	661,68
5.1.1.01.12	Gasto Aporte Patronal	1.797,12	1.780,32
5.1.1.01.24	Gasto Provisión Jubilación Patronal	0,00	0,00
5.1.1.01.25	Gasto Desahucio personal	0,00	0,00
TOTAL		11.457,36	11.437,22

NOTA 16.2 5.1.1.02. GASTO LOCAL E INSTALACIONES ADMINISTRATIVAS

CODIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
5.1.1.02.01	Gasto Depreciación Inmuebles	16.500,00	16.500,00
5.1.1.02.04	Gasto Depreciación Equipo de Computo	30,13	63,49
5.1.1.02.05	Gasto Depreciación Vehículo	0,00	-
TOTAL		16.530,13	16.563,49

NOTA 16.3**5.1.1.03. GASTO GENERAL ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS**

CODIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
5.1.1.03.01	Gasto Honorarios Profesionales y Dietas	3.290,07	4.355,00
5.1.1.03.04	Gasto Mantenimiento y Reparaciones	138,32	-
5.1.1.03.06	Gasto Promoción, Publicidad y Propaganda	80,00	300,00
5.1.1.03.07	Gasto Suministros y Materiales	159,71	406,62
5.1.1.03.09	Gasto Arrendamiento Mercantil	-	1.200,00
5.1.1.03.11	Gasto Comisiones y Servicios Bancarios	59,68	25,07
5.1.1.03.12	Gasto Útiles de Aseo		-
5.1.1.03.16	Gasto Interés mora y Multas Tributarias		14,90
5.1.1.03.24	Gastos no Deducibles	3,44	11.033,41
5.1.1.03.26	Impuestos Contribuciones y Otros	14.708,09	81.550,58
5.1.1.03.28	Gasto Otros Servicios		41,33
5.1.1.03.30	Gasto Mantenimiento y Repar. Equipo de Oficina	160,74	1.306,79
5.1.1.03.31	Gasto Mantenimiento y Reparación Arriendos	3.131,70	1.537,89
5.1.1.03.32	Gasto Servicios y Comisiones Bancarias		-
	Gasto Arriendo Oficina	1.200,00	-
	Reembolso de Gastos		-
TOTAL		22.931,75	101.771,59

NOTA 16.4 OTROS GASTOS DEDUCIBLES

CODIGO	CUENTA	AÑO 2019	AÑO 2018
	Gasto Provisión Cuentas Incobrables	3.937,56	650,80
TOTAL		3.937,56	650,80

TOTAL DE GASTOS OPERACIONALES	54.856,80	130.423,10
--------------------------------------	------------------	-------------------

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	(77.143,20)	(5.406,57)
------------------------------------	--------------------	-------------------

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	AÑO 2019	AÑO 2018
Utilidad antes de impuestos	(77.143,20)	(5.406,57)
15% Trabajadores	11.571,48	810,99
Impuesto a la renta	14.426,54	3.441,66
UTILIDAD NETA	(51.145,18)	(1.153,92)

NOTA 17 CONCILIACION TRIBUTARIA

En el 2019 el impuesto a la renta para sociedades es el 22% cuando los ingresos de la empresa no superan un millón de dólares o decide reinvertir sus utilidades y el 25% cuando la empresa decide no reinvertir las utilidades obtenidas.

En el 2019 se pagó anticipos del impuesto a la renta y existieron retenciones en la fuente las mismas que deben ser compensadas con el impuesto a la renta causado.

Considerando lo expuesto en párrafos anteriores, a continuación se presenta la conciliación tributaria:

IMPUESTO A LA RENTA

UTILIDAD CONTABLE	77.143,20
15% Utilidad de los trabajadores	-11.571,48
Gastos no deducibles	3.44
Base imponible	65.575,16
Impuesto a la renta 22%	14.425,78
Retenciones en la fuente 2019	-10.560,00
Retenciones en la fuente años anteriores	-7.118,34
CRÉDITO TRIBUTARIO IMPUESTO A LA RENTA 2019	-3.251,80

NOTA 18. CONTINGENCIAS

Revisión de autoridades tributarias

Las declaraciones del impuesto sobre la renta y del impuesto sobre las ventas del año 2019 están abiertas a revisión por parte de las autoridades fiscales, por lo que existe una posible contingencia para la interpretación que las autoridades fiscales pudieran hacer diferentes a como la Compañía ha aplicado las leyes impositivas. La administración considera que ha interpretado y aplicado correctamente las regulaciones sobre impuestos durante esos años.

Aportes a la Seguridad Social

Los pagos por aportes a la Seguridad Social y entidades relacionadas están sujetos a revisión por parte de esas entidades estatales.

NOTA 19. HECHOS RELEVANTES Y EVENTOS SUBSECUENTES

Con posterioridad a la fecha de presentación de los Estados Financieros, se presentó una pandemia por un virus denominado COVID-19, que afectó el normal funcionamiento de las empresas a nivel mundial; consecuentemente este hecho también afectó a la empresa, por lo que sus actividades estuvieron paralizadas durante el primer semestre de 2020, se espera que las actividades de forma parcial se reinicien a partir del segundo semestre de este año, pero sus ingresos se estima bajarán notablemente.

Los socios, directivos y ejecutivos de la empresa, están determinando alternativas y estrategias para continuar con la empresa en funcionamiento, de modo que les permita superar la crisis por la que se está atravesando.

