

INMOPINZON S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresadas en dólares Americanos)

NOTA 1.- IDENTIFICACION Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La empresa INMOPINZON S.A., se constituyó en la ciudad de San Francisco de Quito, el 29 de enero del 2010, ante el Notario Cuadragésimo del Distrito Metropolitano de Quito Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, como Compañía Anónima de nacionalidad ecuatoriana. Está inscrita en el Registro Mercantil de esta ciudad con fecha 04 de febrero del 2010, bajo el número 0418, Tomo 141. La fecha de cierre del ejercicio económico es el 31 de diciembre.

Domicilio principal de la Compañía.- Su domicilio principal se encuentra en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia Chaupicruz Barrio Jipijapa. Av. De los Shyris e Isla Floreana Edificio Axios, Oficina 908 noveno piso.

Domicilio Fiscal.- Ciudad de Quito, Ruc No. 1792236207001

Plazo de duración. - La compañía tiene un plazo de duración de cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción en la escritura de constitución, vencido este plazo, la compañía se extinguirá de pleno derecho a menos que los accionistas reunidos en Junta General Ordinaria o Extraordinaria en forma expresa y antes de su expiración decidieren prorrogarle de conformidad con los estatutos.

Objeto Social.- El objeto social está descrito en el Artículo tercero del estatuto, cuyo contenido dice "El objeto de la compañía consiste en dedicarse a una o varias de las siguientes actividades que constituyen su objeto social: A) la construcción de toda clase de bienes inmuebles, especialmente a la construcción de edificios, fiscalización de obras y estudios para y en la construcción de inmuebles; asesoría relacionada con el diseño urbano; la planificación arquitectónica y de ingeniería, promoción, compra venta, compra venta de bienes inmuebles, pudiendo también hipotecar, subdividir, adquirir, transferir, ceder, arrendar y disponer de propiedades inmuebles ; a la asesoría de toda clase de estudios para la ejecución de proyectos inmobiliarios. B) Llevando a cabo el giro de su negocio, podrá realizar todas las operaciones que se relacionen directa o indirectamente, entera o parcialmente con cualquier ramo de su objeto social.

Actualmente la compañía mantiene un capital social autorizado de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$ 365.000,00). El Capital social suscrito y pagado en su totalidad se encuentra dividido en trescientas sesenta y cinco mil acciones iguales, acumulativas e individuales de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

COMPOSICION DEL CAPITAL

CEDULA	ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	VALOR ACCIONES	% PARTIC.
1707413421	BAQUERO EGUEZ ALEXANDRA XIMENA	ECUATORIANA	1,00	0,0003
1703426245	CASTRO MURILLO GONZALO FERNANDO	ECUATORIANA	15.816,00	4,3332

1704634198	CUEVA SONO CLEMENCIA ELIZABETH	ECUATORIANA	1,00	0,0003
1703266831	EGUEZ PAEZ PATRICIO ALFONSO	ECUATORIANA	24.953,00	6,8364
1703295087	FLORES VACA EDGAR EDUARDO	ECUATORIANA	4.519,00	1,2381
1711850204	ORTIZ DE JANON JUAN SEBASTIAN	ECUATORIANA	140,00	0,0384
1706567938	PAREJA LALAMA JUAN IGNACIO	ECUATORIANA	92.683,00	25,3926
1706534466	PAREJA LALAMA MARIA AUGUSTA	ECUATORIANA	116.654,00	31,9600
1700006420	PAREJA MONCAYO FRANCISCO FERNANDO	ECUATORIANA	40.663,00	11,1405
1700817594	PAREJA MONCAYO MARCO ANTONIO	ECUATORIANA	69.490,00	19,0384
179043806600 1	ROSTAL S.A.	ECUATORIANA	80,00	0,0219
	TOTAL CAPITAL PAGADO		365.000,00	100,00

Representante Legal, administradores y directivos de la Empresa:

CEDULA	NOMBRE	NACIONALIDAD	CARGO
1700817594	PAREJA MONCAYO MARCO ANTONIO	ECUATORIANA	GERENTE
1706567938	PAREJA LALAMA JUAN IGNACIO	ECUATORIANA	PRÉSIDENTE

Operaciones de la Compañía.- La actividad de la compañía está regida por el Código de Comercio y controlado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la compañía INMOPINZON S.A.

NOTA 2.- BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Base de Presentación.- La posición financiera, el resultado de las operaciones, y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

2.2. Base de medición.- Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado que comprende el reconocimiento y registro de un ingreso o un gasto en el período contable a que se refiere, a pesar de que el desembolso o el cobro pueden ser hechos, todo o en parte, en el periodo anterior o posterior.

2.3 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 americano siendo la moneda funcional y de presentación.

2.4 Uso de estimaciones y juicios.- La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones,

supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.5 Período económico.- El período económico de la Compañía para emitir los Estados Financiero corresponde a un año terminado al 31 de diciembre.

2.6 Negocio en marcha.- Los Estados financieros de la compañía han sido preparados considerando que la empresa continuará operando normalmente y la administración no contempla ajustes contables en caso de que no pueda operar en forma normal en el futuro.

2.7 Revelación de transacciones con Partes relacionadas.

Una parte relacionada.- Es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros (en esta norma denominada “la entidad que informa”)

Una transacción entre partes relacionadas.- Es una transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre una entidad que informa y una parte relacionada, con independencia de que se cargue o no un precio.

2.8 Declaración de cumplimiento y responsabilidad de la información presentada. - La administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros. La información es responsabilidad del representante legal, ratificadas y aprobadas por la Junta General de Accionistas.

2.9 Bases de preparación. - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivo, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

Las políticas de contabilidad que la compañía aplica están de acuerdo a las Normas de Información Financiera (NIIF) las cuales requieren se efectúe ciertas estimaciones y se establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad que afectan las cifras reportadas en los estados financieros adjuntos.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo. - La compañía reconoce como efectivo o equivalentes del efectivo aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas corrientes en bancos locales, de libre disponibilidad utilizados por la compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

3.2 Activos Financieros

3.2.1 Préstamos y Cuentas por Cobrar.- Los préstamos, cuentas por cobrar son activos financieros no derivados y se registran a su costo amortizado. Las ganancias y pérdidas realizadas y no realizadas que surgen de cambio en el valor razonable de la categoría de "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados" se incluyen en el Estado de Resultado Integral en el período en el que se originan. La empresa evalúa a cada fecha del estado de situación si existe evidencia objetiva de la desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros.

Por política contable las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión por pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeude de acuerdo con los términos originales de la cuentas a cobrar. En el presente ejercicio la empresa no tuvo que aplicar deterioro de las cuentas, porque no se registra cuentas comerciales pendiente de cobro.

3.2.2 Provisión para Incobrable.- La provisión de cuentas incobrables es el 1% de la cartera sin que supere el 10% según la Ley de Régimen Tributario Interno. La provisión para cuentas incobrables para el ejercicio 2018, no fue necesaria realizar porque la empresa no tiene cartera comercial pendiente.

3.3 Propiedad planta y equipo.

Las partidas de propiedades y equipos adquiridos de forma separada se reconocen y valoran inicialmente por su costo. Despues de su reconocimiento inicial, serán valoradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. El costo de propiedades y equipos incluye todos los costos de adquisición más todos los costos incurridos para la ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento del activo.

3.3.1 Depreciación.- La depreciación es calculada en base a la vida útil estimada de las diversas clases de partidas de propiedad planta y equipo de acuerdo con el método de línea recta. A menos que se revisen debido a cambios específicos en la vida útil estimada, las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

ACTIVO FIJO	% DE DEPRECIACION
Muebles y enseres	10%
Equipo de oficina	10%
Equipo de Computación	33%
Vehículos	20%

3.3.2 Deterioro de activos fijos.- Un elemento de propiedad, muebles, y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta obsolescencia desuso o daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades muebles y equipo es reconocida en los resultados del período que se informa y equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

3.4 Propiedad de Inversión. - Corresponde a propiedades (Terrenos o edificios, Considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener, rentas, plusvalías o ambas.

NIC 40, numeral 7.- "las propiedades de inversión se tienen para obtener renta, plusvalía o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión ocupadas de las ocupadas por el dueño..."

NIC 40, numeral 8 literal c).- Un edificio que sea propiedad de la entidad y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos.

Durante el año 2019, la empresa arrendó la propiedad de Inversión en forma parcial

3.5 Deterioro del valor de los activos tangibles. - Al final de cada período sobre el que se informa, se revisan las propiedades planta y equipo; para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos necesarios para la venta, o el valor de uso; el mayor de los dos.

3.6 Gastos por intereses.- Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos se capitalizan

como parte del costo de dichos activos. Se entiende como activos aptos a aquellos activos que necesariamente toman un período sustancial de tiempo para estar listos para su uso o venta.

Los otros costos por préstamos se reconocerán como un gasto en el período en que se haya incurrido.

3.7 Pasivos Financieros.- Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción, en la cual la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan.

La Compañía tiene los siguientes pasivos financieros: cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Todas las obligaciones contraídas deben reconocerse y registrarse en el pasivo para evitar que existan transacciones no registradas que puedan inducir a error en la presentación de los estados financieros.

Cuando una obligación se reconoce al cierre del período, pero no se ha determinado su monto, se debe registrarla con valor estimado, ajustando posteriormente las cuentas afectadas, tan pronto se conozca el valor exacto de la obligación.

Se analizarán todas las transacciones que originen pasivos con el fin de clasificarlos entre pasivos corrientes y no corrientes.

Cuando una obligación evidencie dualidad, la parte que debe pagarse en el período siguiente al del balance se registrará como pasivo corriente o a corto plazo y el saldo como pasivo no corriente a largo plazo.

3.8. Impuestos

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta corriente como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

3.8.1 Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período; para el año 2019 la tarifa del Impuesto a la Renta es del 25%.

3.8.2. Impuestos diferidos.- Los impuestos diferidos son calculados usando el método del pasivo basado en el balance general. Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para

propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad imponible contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros.

3.9 Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; es probable que la Compañía tenga una salida necesaria de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable.

Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos e incertidumbres específicos de la obligación. El incremento en la provisión como motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

3.10 Beneficios a los empleados

3.10.1 Provisión Jubilación Patronal y Desahucio

Al 31 de diciembre del 2019, la empresa no realizó cálculo actuarial, en razón que no registra ningún empleado.

3.11 Capital Social y reservas. - Las acciones de se registran como patrimonio y las reservas se generan y se contabilizan de acuerdo a las resoluciones de la Superintendencia de Compañías y si fuera voluntad expresa de los accionistas en actas de junta de accionistas para el efecto.

3.12 Reconocimiento de ingresos.-Los ingresos ordinarios se registran al valor razonable de las contraprestaciones recibidas por las actividades inmobiliarias de arrendamientos recibidas. Son reconocidos en los períodos en que se realizan e incurren y no cuando se recibe, estos son registrados en los libros contables y reportados en los estados financieros.

3.13 Costos y Gastos.-Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de

la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.14 Compensaciones.-Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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. 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.

3.15 Estado de Flujos de Efectivo.- Comprende los movimientos de caja realizados durante el período, determinados por el método directo, clasificado en tres grupos de actividades;

- **Actividades de operación:** Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la empresa, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- **Actividades de inversión:** son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación, disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación:** Son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos adquiridos por la empresa.

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2019, asciende a \$ 21.448,52 de disponibilidad inmediata y se concilian con los estados de cuenta remitidos por los bancos, se presentan de la siguiente manera:

CUENTA	Saldos al	Saldos al
	31/12/2019	31/12/2018
Caja	200.00	200.00
Pacífico cta. No 0728599-7	19,164.59	20,244.78
Internacional	264.05	6,631.96
Produbanco Cta. Cte. 02007018998	1,819.88	921.54
SUMAN	21,448.52	27,996.28

(*) Los saldos de las cuentas bancarias se encuentran conciliados con los estados de cuenta emitidos por el Banco del Internacional, Pacífico y el Produbanco.

NOTA 5 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

CUENTA	Saldos al 31/12/2019	Saldos al 31/12/2018
Servicios OMNICALL OMNSERVICE	14,196.00	-
SUMAN	14,196.00	

NOTA 6 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

En este rubro se registra anticipos por otros servicios y al seguro de vehículos, al 31 de diciembre del 2019 se presenta como sigue:

CUENTA	Saldos al 31/12/2019	Saldos al 31/12/2018
Otros (1)	52,340.00	1,958.50
Seguros	3,826.75	8,084.94
SUMAN	56,166.75	10,043.44

(1) El detalle es el siguiente:

CUENTA	Saldos al 31/12/2019	Saldos al 31/12/2018
Simbaña Vicente	2,340.00	1,958.50
Yáñez María Clemencia	50,000.00	-
SUMAN	52,340.00	10,043.44

NOTA 7 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo al 31 de diciembre del 2019 corresponde:

CUENTA	Saldos al 31/12/2019	Saldos al 31/12/2018
Impuesto Renta Clientes	40,152.39	57,719.96
Crédito Tributario	1,346.26	1,251.43
Crédito Tributario	25,143.25	27,938.04
Retención del IVA	23,413.88	-
SUMAN	90,055.78	86,909.43

Se registra los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha y anticipos pagados en el año que se declara.

NOTA 8 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Agrupa las cuentas que representan las propiedades de naturaleza permanente, utilizados por la entidad, las cuales sirven para el cumplimiento de sus objetivos específicos, cuya característica es una vida útil relativamente larga y están sujetas a depreciaciones.

Al 31 de diciembre 2019 el detalle es el siguiente:

CUENTA	Saldos al 31/12/2018	Adiciones y retiros	Saldos al 31/12/2019
ACTIVO DEPRECIABLE			
MUEBLES Y ENSERES	2,618.88	-	2,618.88
EQUIPOS DE OFICINA	1,037.73	-	1,037.73
EQUIPO DE COMPUTACION	1,465.52	-	1,465.52
VEHICULOS	140,000.00	140,000.00	-
HERRAMIENTAS	1,033.57	-	1,033.57
SUMAN	146,155.70	140,000.00	6,155.70

DEPRECIACION ACUMULADA

CUENTA	Saldos al 31/12/2018	DEPRECIACION ACUMULADA	Saldos al 31/12/2019
ACTIVO DEPRECIABLE			
MUEBLES Y ENSERES	284.97	261.87	546.84
EQUIPOS DE OFICINA	527.51	103.77	631.28
EQUIPO DE COMPUTACION	1,130.60	172.01	1,302.61
VEHICULOS	140,000.00	- 140,000.00	-
HERRAMIENTAS	620.15	103.36	723.51
SUMAN	142,563.23	- 139,358.99	3,204.24
Total Propiedad Planta y Equipo (neto)			2,951.46

NOTA 9.- PROPIEDAD DE INVERSIÓN

En la cuenta edificios se realizó una reclasificación para separar los valores de costo histórico y revaluación.

Se registra en este grupo, porque la propiedad de inversión genera flujos de efectivo para la empresa y este bien no está ocupado por la misma.

CUENTA	Saldos al 31/12/2019	Saldos al 31/12/2018
NO DEPRECIABLE		
Terrenos	981,540.00	981,540.00

TOTAL NO DEPRECIABLE	981,540.00	981,540.00
DEPRECIABLE		
Edificios	4,278,982.00	4,278,982.08
MENOS Depreciación Acumulada	-960,867.77	-960,867.77
TOTAL DEPRECIABLE	3,318,114.30	3,318,114.31
SUMAN	4,299,654.30	4,299,654.31

El valor de propiedad de inversión se respalda con un avalúo realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías.

NOTA 10.- OTROS ACTIVOS DIFERIDO

El saldo al 31 de diciembre del 2019 corresponde:

CUENTA	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Impuesto a las Ganancias	27.280,00	27.280,00
SUMAN	27.280,00	27.280,00

NOTA 11.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Las cuentas y documentos por pagar son obligaciones adquiridas con proveedores por la adquisición de bienes o prestación de servicios en el curso normal de operación. La compañía viene cumpliendo con el pago de estas obligaciones dentro de los plazos y políticas establecidas.

El saldo al 31 de diciembre del 2019 corresponde:

CUENTA	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Cuentas por pagar Proveedores	68,735.32	73,845.35
SUMAN	68,735.32	73,845.35

A continuación, se presenta de detalle de los proveedores que la empresa tiene saldos:

PROVEEDORES	2019	2018
OTECEL	91.51	640.27
PAREJA MONCAYO MARCO ANTONIO	0.00	5,760.00
COMERCIAL KYWI S.A.	641.78	1,102.18
LUCERO PILAMUNGA HUGO MARINO	0.00	15.00
PAREJA JUAN IGNACIO	913.00	12,293.70
PAREJA MARÍA AUGUSTA	4,680.08	8,543.00
ATIMASA	41.00	0.00
LIBERTY SEGUROS S.A.	4762.2	0.00
SERVIARENAL S.A.	48.78	45.56

CASTRO MURILLO GONZALO FERNAND	33,929.99	33,929.99
DISMACONCOBRE C.LTDA.	0.00	30.03
COMPANIA DE SEGUROS EC. SUIZA	0.00	8,890.56
STARMOTORS S.A.	0.00	97.40
ADECAMOR CIA LTDA	0.00	58.76
SURTILLANTAS CIA.LTDA.	50.56	303.90
COLLAGUAZO PILLAO MARIA TERES	9,900.00	2,100.00
INTRIAGO MARIA VEGONIA	0.00	35.00
ERNESTO ENRIQUE GUERRA	46.00	0.00
FABRICA DE BATERIAS FABRIBAT C	90.09	0.00
ARIAS CORONEL JAIME PATRICIO	24.00	0.00
ABG.JOSE NAPOLEON VASQUEZ VELA	13,500.00	0.00
FABIAN MARCELO RUBIO MORENO	16.33	0.00
TOTAL A PAGAR	68,735.32	73,845.35

NOTA 12 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Corresponden a las obligaciones por pagar con el Servicio de Rentas Internas, y beneficios sociales a trabajadores que se liquidarán conforme a los plazos establecidos por los entes de control.

CUENTA	Saldos al	
	31/12/2019	31/12/2018
Beneficios a empleados	1,921.58	6,631.97
Obligaciones Tributarias SRI	3,290.42	2,326.47
Municipio de Quito	23,649.94	27,573.26
Otros	112,701.27	95,375.00
Garantías	53,512.80	-
SUMAN	195,076.01	131,906.70

NOTA 13. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS CORRIENTES

El saldo al 31 de diciembre del 2019, 2018 corresponde:

CUENTA	Saldos al	
	31/12/2019	31/12/2018
Ing. Fernando Pareja	5,100.00	100.00
Ing. Marco Pareja	234,655.33	185,122.69
María Augusta Pareja	64,956.00	64,956.00
SUMAN	304,711.33	250,178.69

El saldo de cuentas por pagar accionistas constituye fondos solicitados en calidad de préstamo para cancelar obligaciones producto de las actividades de la empresa

NOTA 14 CUENTAS POR PAGAR (JUICIO)

CUENTA	Saldos al	Saldos al
	31/12/2019	31/12/2018
Patricio Egüez	3,762.00	-
Gonzalo Castro	2,381.50	-
Edgar Flores	682.00	-
Fernando Pareja	6,127.00	-
María Augusta Pareja	17,578.00	-
Juan Ignacio Pareja	13,964.50	-
Marco Pareja	10,472.00	-
Otros	33.00	-
SUMAN	55,000.00	

NOTA 15 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS L/P

Al 31 de diciembre del 2019 esta cuenta se conforma como sigue a continuación:

CUENTA	Saldos al	Saldos al
	31/12/2019	31/12/2018
Ing. Marco Pareja	1,323,990.75	1,323,990.75
Clemencia Cueva	7.01	7.01
Patricio Egüez	193,047.16	193,047.16
Castro Gonzalo	122,365.28	122,365.28
Edgar Flores	34,962.51	34,962.51
Baquero Alexandra	7.01	7.01
Rivera Adriana	7.01	7.01
Ing. Ortiz Sebastián	156,000.00	156,000.00
SUMAN	1,830,386.73	1,830,386.73

NOTA 16 CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS TECNIEQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2019 esta cuenta presenta lo siguiente:

CUENTA	Saldos al	Saldos al
	31/12/2019	31/12/2018
Egüez Patricio	62,341.59	-
Flores Edgar	11,290.60	-
Castro Gonzalo	39,515.97	-
Cueva Clemencia	2.26	-
Baquero Alexandra	2.26	-
Rivera Adriana	2.26	-
SUMAN	113,154.94	0.00

NOTA 17 CAPITAL SOCIAL

El saldo al 31 de diciembre del 2019 corresponde:

Con fecha 8 de junio del 2011 en Junta General de Accionistas , con la finalidad de cumplir con el compromiso asumido con la Corporación Financiera Nacional, para la operación que es de conocimiento de los accionistas, por unanimidad de votos de accionistas resolvieron: aprobar el aumento de capital de la compañía en la suma de \$365.000,00 dólares de los Estados Unidos de América, valores que sumados al capital actual de la compañía que es de \$.1000,00 dólares de los Estados Unidos de América darían un nuevo capital social autorizado de la compañía e de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$ 365.000,00). El Capital social suscrito y pagado en su totalidad está dividido en trescientas sesenta y cinco mil acciones de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

La Nómina Actual de Accionistas, para su presentación en la Superintendencia de compañías estaría determinada de la siguiente manera:

CEDULA	ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	VALOR ACCIONES	% PARTIC.
1707413421	BAQUERO EGUEZ ALEXANDRA XIMENA	ECUATORIANA	1,00	0,0003
1703426245	CASTRO MURILLO GONZALO FERNANDO	ECUATORIANA	15.816,00	4,3332
1704634198	CUEVA SONO CLEMENCIA ELIZABETH	ECUATORIANA	1,00	0,0003
1703266831	EGUEZ PAEZ PATRICIO ALFONSO	ECUATORIANA	24.953,00	6,8364
1703295087	FLORES VACA EDGAR EDUARDO	ECUATORIANA	4.519,00	1,2381
1711850204	ORTIZ DE JANON JUAN SEBASTIAN	ECUATORIANA	140,00	0,0384
1706567938	PAREJA LALAMA JUAN IGNACIO	ECUATORIANA	92.683,00	25,3926
1706534466	PAREJA LALAMA MARIA AUGUSTA	ECUATORIANA	116.654,00	31,9600
1700006420	PAREJA MONCAYO FRANCISCO FERNANDO	ECUATORIANA	40.663,00	11,1405
1700817594	PAREJA MONCAYO MARCO ANTONIO	ECUATORIANA	69.490,00	19,0384
179043806600 1	ROSTAL S.A.	ECUATORIANA	80,00	0,0219
TOTAL CAPITAL PAGADO				365.000,00
				100,00

NOTA 19 RESERVAS

Reserva Legal.- De conformidad con los artículos 109 y 297, de la Ley de Compañías, se reservará el 10% de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social de la compañía.

El saldo al 31 de diciembre del 2019 corresponde:

CUENTA	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
RESERVA LEGAL	18.318,13	18.318,13
SUMA	18.318,13	18.318,13

La reserva legal es un porcentaje establecido por la ley el cual tiene como objetivo proteger el capital de una sociedad ante las eventuales pérdidas, únicamente se dispondrá de este fondo para responder ante las pérdidas de la empresa.

NOTA 19 RESULTADOS INTEGRALES

Se registra el Superávit por revalorización de los bienes inmuebles y el saldo al 31 de diciembre del 2019 corresponde:

CUENTA	Saldos al	
	31/12/2019	31/12/2018
Superávit por Revaluación de Propiedad Planta y Equipo	1.468.286,42	1.468.286,42
SUMAN	1.468.286,42	1.468.286,42

NOTA 20 RESULTADOS ACUMULADOS

El saldo al 31 de diciembre del 2019 corresponde:

CUENTA	Saldos al	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultados de Ejercicios anteriores	56,136.13	56,136.13
Resultados Ejercicio 2014	164,863.16	164,863.16
Pérdida del Ejercicio 2015	-10,124.20	-10,124.20
Pérdida del ejercicio 2016	-121,684.24	-121,684.24
Pérdida del ejercicio 2017	99,337.99	99,337.99
Utilidad Ejercicio 2018	31,236.10	0.00
SUMAN	219,764.94	188,528.84

NOTA 21 RESULTADOS DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre del 2019, la empresa generó una pérdida en el ejercicio por \$ 127.400,77.

NOTA 22 INGRESOS

Durante el año 2019, la compañía generó ingresos por el arriendo de sus instalaciones.

CUENTA	Saldos al	
	31/12/2019	31/12/2018
Ventas	112.899,58	4.290,92
Otros Ingresos	22.830,94	312.709,01
SUMAN	135.730,52	29.981,57

NOTA 23 COSTOS Y GASTOS

La compañía ha incurrido en gastos propios de su actividad, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se presenta de la siguiente manera:

CUENTA	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Costo de Venta	-	-
Costos Directos		
Costos Indirectos	33.284,49	76.562,56
Total Costo de Venta	33.284,49	76.562,56
Gastos Generales		
Gastos Generales de Administración	199.189,22	142.393,53
Gastos de Venta		-
Gastos Financieros	5.511,99	468,54
Total Gastos	204.701,21	142.862,07
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	204.701,21	142.862,07

NOTA 24 OTROS GASTOS

Se registra los Gastos No Deducibles que la empresa ha incurrido durante el año 2019 y se presenta a continuación:

CUENTA	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Otros Ingresos		
Otros Gastos de Administración- no deducibles	25.145,59	29.881,57
TOTAL INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	25.145,59	29.881,57

NOTA 25. RESULTADOS DEL EJERCICIO

CONCILIACION TRIBUTARIA

DETALLE	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	(127.400,77)	67.093,77
(-) 15% Reparto a trabajadores	-	10.154,06
(=) Utilidad / Pérdida Contable	(127.400,77)	57.539,67
(+) Gastos No Deducibles	25.145,59	29.881,57
(=) Base imponible	(102.255,18)	87.421,24
(-22% IVA) Impuesto a la Renta		19.232,67
UTILIDAD/PERDIDA EN EL EJERCICIO	(102.255,18)	38.307,00

NOTA 26 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y partes relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

NOTA 27. GESTIÓN DE RIESGO

Las actividades de INMOPINZON S.A. podrían estar expuestos o NO a ciertos riesgos como se describe a continuación:

27.1. RIESGOS OPERACIONALES

- Riesgos de litigios
A la presente la empresa mantiene litigios judiciales por los juicios civiles, desde el año 2011 por problemas de construcción con una empresa en años anteriores, de lo cual se realiza una provisión anual que se considera no deducible porque todavía no existe la sentencia de un juez, generando el correspondiente impuesto diferido.
- Riesgos asociados a Contratos con clientes y /o proveedores.
INMOPINZON S.A. Cuenta con experiencia en actividades de la construcción e toda clase de bienes inmuebles, especialmente la construcción de edificios. La empresa al momento cuenta con una cartera saneada y controlada al igual que su cartera por pagar con proveedores.
- Riesgos asegurados.
La empresa cuenta con seguros contra incendios del Edificio, seguro de Vehículos, para solventar adecuadamente cualquier caso fortuito y de riesgo.
- Riesgo de operación
La empresa durante el año 2019 arrendó las instalaciones, no en forma total.

27.2. Riesgo de flujos de efectivo y de valor razonable de tasa de interés.

Los riesgos y flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de cambios en las tasas de interés en el mercado. El riesgo de tasa de interés de la Empresa surgiría si tuviera un endeudamiento a tasas variables y que cause iliquidez del flujo de efectivo, que no es el caso de la Empresa. Existe un endeudamiento por préstamos de accionistas de años anteriores de los cuales se provisiona intereses por pagar a tasas de mercado anual. La base deducible se basa en la tasa que emite el Banco Central del Ecuador y la diferencia es un gasto no deducible.

NOTA 28 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos por la Gerencia de la Compañía el 26 de Febrero del 2020 y serán presentados a la Junta Universal de Accionistas para su aprobación. En opinión de la gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta Universal de Accionistas sin modificaciones.

NOTA 29 HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión del presente informe, en opinión de la administración no se produjeron eventos, pudieren tener efecto importante sobre los Estados Financieros.



Ing. Marco Pareja
GERENTE GENERAL



Lcda. Cristina Baroja
CONTADORA