

INMOBIRITO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES**

INDICE

Dictamen de los Auditores Independientes

Páginas No.
2 - 4

Estados de situación financiera

5

Estados de resultados integrales

6

Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas

7

Estados de flujos de efectivo

8 - 9

Políticas contables significativas

10 - 15

Notas a los estados financieros

16 - 21

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
INMOBIRITO S.A.
Guayaquil, 15 de mayo del 2019

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBIRITO S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBIRITO S.A.** al 31 de diciembre del 2018, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES).

Énfasis:

Los Estados Financieros de **INMOBIRITO S.A.** al 31 de diciembre del 2017 no fueron auditados, debido a que la compañía no se encontraba en la obligación de contratar auditoría externa, de acuerdo a la normativa establecida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la opinión:

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **INMOBIRITO S.A.** de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros:

La Administración de **INMOBIRITO S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración de **INMOBIRITO S.A.** es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro Informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de **INMOBIRITO S.A.** en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía **INMOBIRITO S.A.** una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de la que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos locales y reglamentarios:

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

Auditors Externos Varela & Patiño S.A. Ltda.
AUDITORES EXTERNOS VARELA & PATIÑO CIA. LTDA.

Nº. de Registro en
La Superintendencia
De Compañías SC-RNAE-905


Carlos Manuel Varela Patiño
Socio

INMOBIRITO S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2018</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:	
4	Efectivo y equivalentes de efectivo	200
5	Activos financieros, neto	2,900
10	Activos por impuestos corrientes	<u>5,829</u>
	TOTAL, ACTIVOS CORRIENTES	<u>8,929</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:	
6	Terreno, neto	<u>350,000</u>
	TOTAL, ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>350,000</u>
	TOTAL, ACTIVOS	<u>358,929</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>	
	PASIVOS CORRIENTES:	
7	Obligaciones con instituciones financieras	1,331
8	Pasivos financieros	171
9	Pasivos corrientes por beneficios a empleados	669
10	Pasivos por impuestos corrientes	<u>339</u>
	TOTAL, PASIVOS CORRIENTES	<u>2,510</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:	
11	Pasivos financieros no corrientes	<u>341,720</u>
	TOTAL, PASIVOS NO CORRIENTES	<u>341,720</u>
	TOTAL, PASIVOS	<u>344,230</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>	
12	Capital social	600
13	Reserva legal	1,167
14	Resultados acumulados	<u>12,732</u>
	TOTAL, PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>14,699</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>358,929</u>


Sra. Esther Cristina Rivera Touma
Representante Legal


Ing. Carla Ivelte González Benavides
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

INMOBIRITO S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>Notas</u>	<u>2018</u>
	INGRESOS:
15	Ingresos por actividades ordinarias <u>31,000</u>
	TOTAL <u>31,000</u>
	UTILIDAD BRUTA <u>31,000</u>
	GASTOS OPERACIONALES:
16	(-) Gastos de administración <u>22,052</u>
	(-) Gastos financieros <u>39</u>
	TOTAL <u>22,091</u>
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA <u>8,909</u>
	PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES IMPUESTO A LA RENTA <u>0</u>
10	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO <u>8,809</u>


Sra. Esther Cristina Rivera Touma
Representante Legal


Ing. Carla Ivette González Benavides
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

INNOBIRIO S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	499	4,491	5,790
Apropiación de reserva	0	668	(668)	0
Resultado integral del año	0	0	8,909	8,909
<u>Saldos al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>800</u>	<u>1,167</u>	<u>12,732</u>	<u>14,699</u>


Sra. Esther Cristina Rivera Touma
Representante Legal


Ing. Carla Ivette González Benavides
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

INMOBIRITO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

2018

**FLUJOS DE EFECTIVO POR DE LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:**

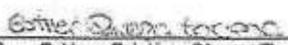
Efectivo recibido de clientes	38,360
Efectivo pagado a proveedores y empleados	120,173
Otras salidas de efectivo	(4,786)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>153,747</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE INVERSIÓN:**

Adquisición de terreno neto	(350,000)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversión	(350,000)

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE FINANCIAMIENTO:**

Efectivo recibido y pagado de los accionistas	193,058
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>0</u>
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	<u>193,058</u>
Disminución neta del efectivo	(3,195)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>3,395</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u>200</u>


Sra. Esther Cristina Rivera Touma
Representante Legal


Ing. Carla Ivette González Benavides
Contador General

Ver políticas contables
Y notas a los estados financieros

INMOBIRITO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	8,909
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Provisión participación a trabajadores	0
Provisión Impuesta a la renta	0
(Aumento) Disminución en:	
Activos financieros, neto	7,360
Existencias	
Otros entradas y salidas de efectivo	(2,602)
Aumento (Disminución) en:	
Pasivos financieros	141,676
Otros entradas y salidas de efectivo	(1,596)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>153,747</u>


Sra. Esther Cristina Rivera Touma
Representante Legal


Ing. Carlisle Ivette González Benevides
Contador General

INMOBIRITO S.A.

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBIRITO S.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador, el 05 de marzo del año 2013 e inscrita en el registro mercantil el 24 de abril del mismo año. Su actividad principal es la compra y venta, alquiler, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Las oficinas administrativas se encuentran ubicada en la provincia: Guayas, cantón: Guayaquil, parroquia: Guayaquil, calle Av. Juan Tanga Marengo. La Compañía mantiene asignado por el SRI, el Registro Único de Contribuyentes No.0992816147001.

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía cuenta con 1 trabajador, en relación de dependencia.

Aprobación de los Estados Financieros. - Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración de INMOBIRITO S.A. y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas que se realizara dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en marzo 29 del 2018.

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

Bases de presentación. - Los estados financieros han sido preparados conforme con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2018

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) requiere de uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

Moneda funcional. - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

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.

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja

INMOBIRITO S.A.

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiriere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Administración de riesgos financieros. - Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgo de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Riesgo de mercado.** - Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivos de un instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: El riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

a) **Riesgo de tasa de interés:**

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la Compañía no son sustancialmente dependientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante al riesgo de tasa de interés.

b) **Riesgo de tipo de cambio:**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambios. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipo de cambio en los estados financieros.

- **Riesgo de crédito.** - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía realiza sus cobros a 30, 60 y 90 días por lo que no está expuesta a riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalente de efectivo y depósitos en banco. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.

- **Riesgo de liquidez.** - La Compañía monitorea su riesgo de escases de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes.

Terreno. - En este grupo contable se registran todos los bienes tangibles adquiridos para su uso, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial. - El terreno neto, se mide al costo, el cual que 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.

INMOBTRITO S.A.

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Medición posterior. - El terreno neto se mide al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable del terreno neto se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

Provisiones por beneficios a empleados. -

Pasivos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer, cuarto sueldo, vacaciones, etc.); 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 a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

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 bancos 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).

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.

Préstamos de accionistas. - En este grupo contable se registran los préstamos con accionistas. 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 los accionistas (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).

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 Compañía reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

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.

IMMOBIRITO S.A.

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

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.

Patrimonio. -

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

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

Resultados acumulados. - Registra los saldos de las cuentas de otros resultados integrales, así como la cuenta de superávit acumulado (utilidades de años anteriores).

Reconocimiento de ingresos. - La Compañía reconoce ingresos por ventas, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de los servicios otorgados y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Reconocimientos de 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 Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

Impuesto a la renta. -

Política 2018. - La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la compañía, cuando el porcentaje de participación de accionistas, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en esta política contable sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la compañía. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento (LORTI).

En caso de que la compañía informe como último nivel de su cadena de propiedad o como beneficiario efectivo, a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador y, que por

INMOBIRITO S.A.

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital, el deber de informar establecido en el inciso anterior únicamente se entenderá cumplido si es que la compañía demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.

Cuando la compañía sea considerada microempresa, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.

Cuando se otorguen a los accionistas préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la compañía efectuará la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la compañía en su declaración del impuesto a la renta.

Cuando la compañía tenga la condición de micro o pequeña empresa, tendrá una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

En los casos en que la compañía reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establezcan en el reglamento a la presente Ley. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el treinta y uno (31) de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

En casos excepcionales y debidamente justificados mediante informe técnico del Consejo de la Producción y de la Política Económica, el Presidente de la República del Ecuador mediante Decreto Ejecutivo podrá establecer otros activos productivos sobre los que se reinviertan las utilidades y por tanto obtener el descuento de los 10 puntos porcentuales. La definición de activos productivos deberá constar en el Reglamento de la Ley.

Se encuentra en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos grabables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que la compañía solicite al servicio de rentas internas su devolución, lo cual podrá ser aplicable de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

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

Uso de estimaciones. - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía,

INMOBIRITO S.A.

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

INMOBIRITO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo, fue como sigue:

	Diciembre 31 <u>2018</u> (en U. S. Dólares)
Caja	200
Total	<u>200</u>

Al 31 de diciembre de 2018, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

5. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Un resumen de activos financieros neto, fue como sigue:

	Diciembre 31 <u>2018</u> (en U. S. Dólares)
Accionistas, (nota 17)	600
Partes relacionadas, (nota 17)	<u>2,300</u>
Total	<u>2,900</u>

6. TERRENO, NETO

El movimiento de terreno neto, fue como sigue:

	. . . MOVIMIENTO . . .			
	Saldos al <u>01/01/18</u>	Adiciones	Bajas/ ventas Transferencias	Saldos al <u>31/12/18</u>
 (Dólares)			
Terreno	<u>0</u>	<u>350,000</u>	<u>0</u>	<u>350,000</u>
Total	<u>0</u>	<u>350,000</u>	<u>0</u>	<u>350,000</u>

7. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de las obligaciones con instituciones financieras, fue como sigue:

	Diciembre 31 <u>2018</u> (en U. S. Dólares)
Sobre giro bancario (Banco Bolivariano C.A.)	<u>1,331</u>
Total	<u>1,331</u>

INMOBIRITO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

8. PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los pasivos financieros, fue como sigue:

	Diciembre 31 2018 (en U. S. Dólares)
Proveedores, (1)	84
Obligaciones patronales	<u>87</u>
Total	<u>171</u>

(1) Un detallé de los principales proveedores, fue como sigue:

	Diciembre 31 2018 (en U. S. Dólares)
Servientrega Ecuador S.A.	4
Stracuzzi Ordoñez Rocco Emilio	<u>80</u>
Total	<u>84</u>

9. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de los pasivos corrientes por beneficios a empleados, fue como sigue:

	Diciembre 31 2018 (en U. S. Dólares)
Vacaciones	218
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	417
Décimo tercer sueldo (Bono navideño)	<u>34</u>
Total	<u>669</u>

El movimiento de los pasivos corrientes por beneficios a empleados, fue como sigue:

	Diciembre 31 2018 (en U. S. Dólares)
Saldo al inicio del año	79
Provisiones	991
Pagos	<u>(401)</u>
Saldo al final del año	<u>669</u>

INMOBIRTO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

10. IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los impuestos corrientes, fue como sigue:

	Diciembre 31 2018 (en U. S. Dólares)
<u>Activos por impuestos corrientes</u>	
Retenciones en la fuente de IVA	3,332
Retenciones en la fuente, (1)	<u>2,497</u>
Total	<u>5,829</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>	
Impuesto por pagar	0
Retenciones en la fuente, (2)	155
Retenciones sobre IVA, (2)	<u>184</u>
Total	<u>339</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, representan retenciones que han sido efectuadas por clientes de la compañía correspondiente al período actual y en períodos anteriores.

(2) Corresponden a valores de pago de impuestos a la Administración Tributaria como agente de percepción y retención, realizadas en el mes de diciembre del 2018 y que serán canceladas en enero del 2019.

La conciliación de impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31 2018 (en U. S. Dólares)
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a las ganancias	8,909
<u>Menos:</u>	
Participación de trabajadores en las utilidades	<u>0</u>
Utilidad después de participación a trabajadores	8,909
<u>Más:</u>	
Gastos no deducibles	400
<u>Menos:</u>	
Deducciones especiales de ley	<u>(11,270)</u>
Base imponible	(1,961)
22% DE IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	0
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>0</u>

INMOBIRITO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Para el año 2018, el anticipo de impuesto a la renta calculado fue US\$ 0, para el ejercicio fiscal 2018, la compañía presentó pérdidas tributarias razón por la cual no tuvo impuesto causado. La legislación tributaria vigente, establece que, para liquidar el impuesto a la renta anual, el contribuyente deberá tomar el mayor del importe entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, importe que será considerado como impuesto a la renta definitivo.

La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

11. PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Un resumen de los pasivos financieros no corrientes, fue como sigue:

	Diciembre 31 2018 (en U. S. Dólares)
Accionistas, (nota 17)	193,058
Partes relacionadas, (nota 17)	<u>148,662</u>
Total	<u>341,720</u>

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018, el capital autorizado consiste en 800 de acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una. Los accionistas que constituyen la compañía son: La Sra. Esther Cristina Rivera Tourma de nacionalidad ecuatoriana propietaria del 50% del total de las acciones y el Sr. Luis Arturo Rivera Tourma de nacionalidad ecuatoriana propietario del 50% del total de las acciones.

La Resolución No. NAC-DGERGCG12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2018 en febrero 7 del 2019.

13. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

14. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la reliquidación de impuestos u otros.

INMOBIRITO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

15. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de los ingresos por actividades ordinarias, fue como sigue:

	Diciembre 31 2018 (en U. S. Dólares)
Prestación de servicios	31,000
Total	<u>31,000</u>

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de los gastos de administración, fue como sigue:

	Diciembre 31 2018 (en U. S. Dólares)
Sueldos, salarios	4,841
Honorarios, comisiones y dietas profesionales	12,667
Beneficios Sociales	991
Aporte patronal	588
Servicios básicos	94
Mantenimiento y reparación	224
Otros gastos varios	<u>2,647</u>
Total	<u>22,052</u>

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un detalle de los saldos con partes relacionadas, fue como sigue:

	Diciembre 31 2018 (en U. S. Dólares)
<u>Estados de Situación Financiera:</u>	
<u>Activos financieros:</u>	
<u>Accionista:</u>	
Accionistas varios	<u>600</u>
Total, (nota 5)	<u>600</u>
<u>Partes relacionadas:</u>	
Uba Soluciones Industriales S.A.	<u>2,300</u>
Total, (nota 5)	<u>2,300</u>
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>	
<u>Accionistas:</u>	
Esther Cristina Rivera Touma	96,529
Luis Arturo Rivera Touma	<u>96,529</u>
Total, (nota 11)	<u>193,058</u>

INMOBIRITO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Partes relacionadas:

Uba Soluciones Industriales S.A.	<u>148.662</u>
Total, (nota 11)	<u>148.662</u>

Los saldos con partes relacionadas no generan, ni devengan intereses y no tienen fechas específicas de vencimientos y fueron efectuadas en condiciones equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).-

Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013.- Fue publicada Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 del SRI que realizó reformas a la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008. La principal reforma incorporada, es que el anexo y/o informe integral de precios de transferencia debe ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$. 3,000,000. En tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia, así como el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superior a los US\$, 5,000,000. La mencionada reforma entró en vigencia el 25 de enero de 2013.

Resolución No. NAC-DGERCGC15-0000455 del 27 de mayo del 2015.- La principal reforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia correspondiente al periodo fiscal del año 2014, el plazo será hasta el mes de septiembre de 2015, en los mismos plazos de presentación contemplados para las declaraciones mensuales de impuestos conforme el noveno dígito del RUC. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e Informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

Para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencias a partir del periodo fiscal del año 2015, en un plazo no mayor a dos meses de la fecha de exigibilidad de la declaración de impuesto a la renta. La no entrega de dicho informe, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos será sancionada con multas de hasta US\$15.000,00 dólares, de conformidad con la resolución que para tal efecto se emita.

18. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados el 31 de diciembre del 2018, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 15 del 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.