



INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

CONTENIDO:

Informe de los auditores independientes

Estados Financieros:

Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas
Estado de Flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas utilizadas:

US\$ - Dólares de Estados Unidos de América (U.S.A.)
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
NIC - Normas Internacionales de Contabilidad



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE**

Informe sobre los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE**, que incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros han sido preparados por la Administración de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE** al 31 de diciembre del 2019, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, y disposiciones establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidad del auditor independiente en relación con la auditoría de los estados financieros*” de mi informe. Soy independiente de la compañía **INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE**, de acuerdo con el Código de Ética del Contador Ecuatoriano, emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE) y, he cumplido con las responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base razonable para mi opinión.



Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

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

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. La seguridad razonable es un alto grado de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden originarse por fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en conjunto puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplique juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y también:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y realicé los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada con el fin de establecer las bases para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de un fraude es mayor de aquel que se deriva de un error material, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsiones, o hacer caso omiso del control interno.
- Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones realizadas por la Administración.



- Concluí respecto a la conveniencia del uso por parte de la Administración del principio contable del negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, determiné que no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan suscitar dudas importantes sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía pueda o no continuar como un negocio en marcha.
- Evalué la presentación, estructura y contenido general de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan eventos y transacciones subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

Me comuniqué con los encargados del Gobierno Corporativo con relación a, entre otras cuestiones, el alcance, el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos, incluidas posibles deficiencias en el control interno que identifiqué durante la auditoría.

Informe sobre requisitos legales y normativos

Los informes de comunicación de deficiencias sobre la estructura del control interno y de cumplimiento de obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.

De acuerdo con disposiciones tributarias, el Informe sobre Cumplimiento de Obligaciones Tributarias del año fiscal 2019, será presentado por separado hasta el 30 de noviembre del 2020, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI.

CPA. JOSÉ RUÍZ MERCHÁN
SOCIO

ROCORNETSA S.A.
SC RNAE 2 - No. 1297

Guayaquil, Junio 11 del 2020

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	NOTAS	2018	2019
Activos			
Activo Corriente			
Efectivo y Equivalente del Efectivo	4	3.781	183
Cuentas y Documentos por Cobrar	5	5.757	32.163
Inventarios	6	26.478	18.304
Total activo corriente		36.016	50.650
Activo No Corriente			
Propiedad, Planta y Equipo	7	1.020.304	1.372.709
Cuentas y Documentos por Cobrar Largo Plazo		-	162
Total Activos		1.056.320	1.423.521
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivo Corriente			
Cuentas y Documentos por Pagar	8	4.841	9.015
Total Pasivo Corriente		4.841	9.015
Pasivo No Corriente			
Cuentas y Documentos por Pagar Largo Plazo	9	982.295	921.737
Patrimonio de los accionistas:			
Capital	11	10.000	10.000
Superavit por Revaluación		94.420	499.548
Resultados Acumulados		(33.536)	(35.236)
Resultado del Ejercicio		(1.700)	18.457
Total patrimonio de los accionistas		69.184	492.769
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		1.056.320	1.423.521

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE
ESTADOS DE RESULTADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	2018	2019
Ventas Netas	-	55.321
Costo de Venta	-	(11.367)
Utilidad Bruta	-	43.954
Gastos Administrativos	(1.382)	(21.423)
Gastos de Ventas	(284)	(90)
Gastos Financieros y otros	(34)	(31)
Resultado antes de Participación a trabajadores e Impuesto a la Renta	(1.700)	22.410
Participación a trabajadores	-	(3.361)
Impuesto a la renta	-	(592)
Resultado del Ejercicio	(1.700)	18.457

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Superavit por Revaluación	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Resultados Acumulados
Saldo al 31 de diciembre del 2018	10.000		94.420	(33.536)	(1.700)	69.184
Más (menos):						
Transferencia a resultados acumulados			-	(1.700)	1.700	-
Revalorización de terrenos			405.128			405.128
Resultado del Ejercicio			-		18.457	18.457
Saldo al 31 de diciembre del 2019	10.000		499.548	(35.236)	18.457	492.769

	Capital social	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Superavit por Revaluación	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	10.000	514.384	94.420	(12.578)	(20.958)	585.268
Más (menos):						
Reclasificación	-	(514.384)	-	-	-	(514.384)
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	(20.958)	20.958	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	(1.700)	(1.700)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	10.000	-	94.420	(33.536)	(1.700)	69.184

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	2018	2019
Flujo de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	2.203	55.159
Efectivo pagado a proveedores, empleados	(19.295)	(50.921)
Efectivo neto utilizado/provisto por actividades de operación	(17.092)	4.238
Flujo de Efectivo por las actividades de Inversión		
Bajas de activo		52.723
Efectivo neto provisto por actividades de Inversión	-	52.723
Flujo de Efectivo por las actividades de Financiamiento		
Prestamos de accionistas	18.157	(60.559)
Efectivo neto provisto/utilizado por las actividades de financiamiento	18.157	(60.559)
Aumento neto de efectivo	1.065	(3.598)
Efectivo al inicio del periodo	2.716	3.781
Efectivo al final del periodo	3.781	183

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO
UTILIZADO/PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	2018	2019
Resultado del ejercicio	(1.700)	18.457
Ajustes para conciliar la Pérdida neta con el Efectivo neto utilizado/provisto por actividades de operación		
Provisión Trabajadores		3.361
Provisión de Impuesto a la Renta		592
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución/aumento en Cuentas por Cobrar	2.203	(26.567)
Aumento/disminución en Inventarios	(17.004)	8.174
Aumento/disminución en Cuentas por Pagar	(591)	221
Efectivo neto utilizado/provisto por las actividades de operación	(17.092)	4.238

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE- (La Compañía) fue constituida el 12 de Septiembre de 2013. Su objeto social principal es promover, proyectar y desarrollar urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y programas de viviendas unifamiliares o multifamiliares, tanto en la zona urbana como rural.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas de manera uniforme en la preparación de los estados financieros, se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento.- los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008.

Bases de preparación: los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico de adquisición, aunque modificado por la revalorización de maquinarias e inmuebles a valor razonable por aplicación de las NIIF por primera vez, con efecto en el patrimonio.

Estimaciones y juicios contables: la preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en marcha: los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que **INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE** será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Normas nuevas y modificaciones adoptadas a partir del período 2012: las siguientes NIIF e interpretaciones emitidas han entrado en vigor para períodos que comienzan a partir de enero de 2012, pero que la Administración ha concluido que no han sido adoptadas por no ser aplicables o porque siendo aplicables no han tenido ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

<u>Nuevas normas e interpretaciones</u>	<u>Modificaciones</u>
NIC 12 “ Impuesto sobre las ganancias”	Exigía valorar el impuesto diferido relativo a un activo dependiendo de si la Compañía espera recuperar el importe neto en libros del activo a través de su uso o venta. La modificación introduce una exención al principio para la valoración de activos y pasivos por impuestos diferidos que surgen de inversiones inmobiliarias registradas a valor razonable, consecuentemente la SIC 21 dejará de aplicar a inversiones inmobiliarias registradas a valor razonable.
NIC 1 “Presentación de estados financieros”	Requiere que la Compañía agrupe las partidas presentadas en el otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad. Las modificaciones no contemplan que partidas se presentan en otro resultado integral.

Nuevas normas y modificaciones que entraron en vigor en el periodo actual y que no han sido adoptadas: las siguientes NIIF, modificaciones e interpretaciones emitidas entraron en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, pero que la Administración ha concluido que no han sido adoptadas por no ser aplicables o porque siendo aplicables no han tenido ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

<u>Nuevas normas e interpretaciones</u>	<u>modificaciones</u>
NIC 19 “Retribuciones a los empleados”	<ul style="list-style-type: none">▪ Elimina el método de corredor.▪ Racionaliza la presentación de los cambios en los activos y pasivos del plan.▪ Mejora los requisitos de divulgación, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficios definidos y los riesgos que las entidades están expuestas a través de la participación en ellos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

NIIF 9 “Instrumentos financieros”	Mantiene el modelo mixto de valoración y establece dos categorías principales de valoración de los activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La base de clasificación depende del modelo de negocio y las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero. Las normas relativas al deterioro de los activos financieros y la cobertura recogida en la NIC 39 siguen siendo de aplicación. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIIF 10 “Estados financieros consolidados”	Modifica a la NIC 27; define el principio de control y establece los controles como base para la consolidación. Indica cómo aplicar el principio de control para identificar si un inversor controla a una asociada y por tanto debe consolidarla. Sin embargo los requisitos y la mecánica de la consolidación y la contabilización del interés minoritario y los cambios en el control siguen siendo los mismos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”	Determina dos tipos de acuerdos conjuntos: operaciones conjuntas (joint operations), y negocios conjuntos (joint venturers). Las operaciones conjuntas surgen si un operador conjunto tiene derecho sobre los activos y obligaciones relativos al acuerdo y en consecuencia registra su participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los negocios conjuntos surgen cuando el operador conjunto tiene derechos sobre los activos netos del acuerdo y por tanto el patrimonio neto reconoce su participación. No permite la consolidación proporcional en negocios conjuntos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIIF 12 “Información a revelar sobre participación en otras entidades”	Requiere revelar información que permita a los Usuarios de los estados financieros evaluar: a) la naturaleza de sus participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con éstos; y, b) los efectos de esas participaciones en su situación financiera, rendimiento financiero y flujo de efectivo. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

	Nuevas normas e interpretaciones	Modificaciones
NIC 13	“Medición del valor razonable”	Mejora y reduce la complejidad proporcionando una definición precisa de valor razonable y los requerimientos de información a presentar. Estos requerimientos no amplían el uso de la contabilización a valor razonable pero proporcionan una guía sobre cómo debería aplicarse cuando su uso ya se requiere o permite por otras normas. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIC 27	“Estados financieros separados”	Recoge las disposiciones sobre estados financieros separados que quedan después de que las disposiciones sobre control de la NIC 27 se incluyan en la NIIF 10. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIC 28	“Asociadas y negocios conjuntos”	Incluye los requerimientos para que los negocios conjuntos, así como las asociadas, se contabilicen por el método de participación siguiendo la NIIF 11. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

Activos financieros: la Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinados que no tienen cotización bursátil. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes que están registradas al costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubieron costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada.

Deterioro del valor de los activos: al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Pasivos Financieros: están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y otras que están registradas al costo de transacciones neto de abonos realizados pues, además del interés normal no tienen ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Valor razonable de activos y pasivos financieros: el valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado. Para los activos y pasivos que no se negocien en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Efectivo y equivalentes: incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras.

Inventarios: se valorizan a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos, el costo se determina por el método de costo promedio ponderado. El valor neto de realización (VNR) es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos de venta y distribución.

Propiedades, maquinarias y equipos: están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad (última a diciembre de 2010), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada período.

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en el patrimonio, excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente reconocido como gasto.

La depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos es calculada usando el método de línea recta, y se calcula en función de la siguiente vida útil estimada:

Concepto	Vida útil	%
Equipos de planta y oficinas	10 años	10
Muebles y Enseres	10 años	10

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Concepto	Vida útil	%
Máquinas y Equipos	10 años	10
Equipo de Computación y Equipos de seguridad y asistencia	3,33 años	33,33
Vehículos	5 años	20

Deterioro del valor de los activos no financieros: en cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, maquinarias y equipos para determinar si existen indicios de que esos activos han experimentado 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 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.

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con el VNR. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al VNR y, se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una partida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en años anteriores. Una reversión por una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

Reconocimiento de ingresos: los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y de impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso puede medirse con fiabilidad y es probable que la Compañía vaya a recibir un beneficio económico futuro.

Los ingresos por la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos y beneficios derivados de la propiedad y el control de los bienes; y el importe de los ingresos de la operación y los costos puedan valorarse con fiabilidad.

Reconocimiento de gastos: los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, 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 derivada de ellos.

Impuesto a la renta corriente y diferido: el gasto por impuesto a la renta del año corresponde al impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio.

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Impuesto a la renta corriente y diferido: Continuación

En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

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

El impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (ejercicio desde el 2013 al 2017) y una tasa de impuesto del 25% para el ejercicio 2018, las misma que contempla una rebaja de 3 puntos porcentuales tomando en consideración algunos aspectos contemplados en el Art.37.1 LRTI modificado por la Ley Orgánica para la reactivación Económica, Fortalecimiento de la Dolarización y modernización de la Gestión Financiera SRO 150 de 29-dic-2017.

(a) Reformas tributarias –

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2019

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Impuesto a la renta corriente y diferido: Continuación

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronal o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.
La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que no existe una afectación material para la Compañía ante la entrada en vigencia de estas nuevas regulaciones.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores reportados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias promulgadas a la fecha de los estados financieros, y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Beneficios a los empleados: la Compañía provee a los empleados con beneficios a corto plazo y post – empleo.

Los beneficios legales a corto plazo incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo y el fondo de reserva; éstos se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos.

La Compañía provee beneficios post- empleo de acuerdo con la legislación laboral; la jubilación patronal a cargo del patrono, el desahucio y la bonificación por separación voluntaria constituyen planes de beneficios definidos. La Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios contractuales o voluntarios, sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación de parte de los empleadores de conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa; la Compañía registra provisiones para este beneficio en base a estudios actuariales realizados por profesionales independientes debidamente calificados; la Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios.

Adicionalmente el Código de Trabajo establece que en aquellos casos que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador,

Participación de los trabajadores en las utilidades: de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisionó al cierre del ejercicio económico 2019 y 2018 el 15% sobre la utilidad anual por concepto de participación laboral en las utilidades.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades bajo su control y vigilancia.

La aplicación de estas normas, supone cambios en políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros. Desde el 01 de enero de 2012 la Compañía ha presentado sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC fueron los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF fue el 1 de enero de 2011.

Todos los ajustes y reclasificaciones realizados en los estados financieros de la Compañía, provenientes de la adopción de las NIIF, fueron presentados en el informe correspondientes al periodo anterior 2012.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019, están constituidas como sigue:

		2018	2019
Banco Pichincha	(a)	3.781	183
		3.781	183

- (a) Durante la revisión se considera como efectivo los saldos en bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de 60 días.

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019, están constituidas como sigue:

		2018	2019
Wilson Delgado	(a)	5.757	5.757
Nota de Crédito #76 GAD Montecristi		-	17.381
Proveedores		-	6.914
Impuestos por Cobrar		-	2.111
		5.757	32.163

- (a) Al 31 de Diciembre del 2019, corresponde al saldo de cuentas por cobrar, procedente a la comercialización de la empresa al cliente Wilson Delgado por \$5.757

6. INVENTARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019, están constituidas como sigue:

		2018	2019
Costos Directos			
Costos Preliminares del Proyecto	(a)	26.478	18.304
		26.478	18.304

- (a) Al 31 de Diciembre del 2019, estos valores representan los costos de la construcción del proyecto

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

7. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	2018	2019
Terrenos	874.384	821.661
Propiedades de Inversión		
Revalúo Terreno (Colorado)	145.920	551.048
	1.020.304	1.372.709

Movimiento:	2019
Saldo Inicial	1.020.304
Bajas	(52.723)
Revaluación de terrenos	405.128
	1.372.709

La baja de terrenos se origina principalmente por la expropiación del terreno en Terra Santa

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019, están constituidas como sigue:

	2018	2019
Administración Tributaria	-	2.064
less por pagar	82	309
Beneficios Sociales (a)	4.759	399
Cuentas por pagar relacionadas	-	2.290
Participación a trabajadores		3.361
Impuesto a la renta		592
	4.841	9.015

(a) Representan a la aportación personal de empleados y Patronal al Instituto Ecuatoriano de Seguro Social mes Diciembre del 2019.

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019, están constituidas como sigue:

	2018	2019
Contratos Acuivasquez Proy. Maderos	62.834	62.834
Partes Relacionadas (a)	919.461	858.903
	982.295	921.737

(a) Partes Relacionadas.- Representan valores por cancelar en concepto de servicios transferidos por sus relacionadas, las cuales son liquidadas de acuerdo a las condiciones establecidas.

10. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2018 Y 2019, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están constituidos como sigue:

Resultado antes de participación a trabajadores e Impuesto a la Renta	22.410
(-) Participación A Trabajadores 15%	-3.362
Utilidad Gravable	19.048
(+) Gastos no Deducibles	554
(-) Deduciones adicionales	-11310
(-) Amortización de Perdidas Tributarias	-5.602
Impuesto a la Renta Causado	2.690
Total Impuesto Causado	592

11. CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2019 el capital social de la Compañía está constituido por 10.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación por un valor nominal de US\$ 1.00 cada una. El detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>(US dólares)</u>
Vásquez Cedeño Carlos Clemente	5.000	5.000
Vásquez Cedeño María Piedad	5.000	5.000
<u>Totales</u>	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>

12. EMERGENCIA SANITARIA – COVID-19:

Mediante Acuerdo Ministerial No. 00126 - 2020 y publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 160 de marzo 12 de 2020, el Gobierno Ecuatoriano declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud. La presente declaratoria de Emergencia tendrá una duración de 60 días pudiéndose extender en caso de ser necesario.

Mediante Decreto Presidencial No. 1017 emitido en marzo 16 del 2020, se declara el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos del Coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representa un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y genera afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado. Adicionalmente al estado de emergencia se adoptaron medidas como la restricción de movilidad y el derecho a la libertad de asociación y reunión, así como la suspensión de la jornada presencial de trabajo tanto para trabajadores y empleados del sector público y privado. El Comité de Operaciones de Emergencia Nacional evaluará el estado de la situación, podrá prorrogar los días de suspensión de la jornada presencial de trabajo.

En marzo 12 del 2020 mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-076 se emitió las directrices para la aplicación del teletrabajo emergente tanto para el sector público como para el privado durante la declaratoria de emergencia sanitaria en todo el territorio nacional.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1021 emitido en marzo 27 del 2020, se establece Regulaciones temporales y especiales para el pago de impuestos nacionales, mediante mecanismo de pagos en cuotas para el impuesto a la renta de sociedades del ejercicio fiscal 2019, en 6 cuotas durante el año 2020 para contribuyentes que sean microempresarios, tengan domicilio en la provincia de Galápagos, actividad económica a la operación de líneas aéreas, los sectores de turismo, o al sector agrícola, sean exportadores habituales de bienes o el 50% de sus ingresos corresponden a actividad de exportación de bienes. El Impuesto al Valor Agregado IVA a pagarse en los meses de abril, mayo y junio del 2020, se cancelarán en 6 cuotas en los plazos establecidos.

INMOBILIARIA BAJOS DE MONTECRISTI S.A. INMOBAMONTE
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

13. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No.SCVS-INC-DNCDN-2016-011 Dictada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. El 21 de Septiembre del 2016 y publicada en el registro oficial No. 879 del 11 de Noviembre del 2016

Activo y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019.

Evento posterior.- Entre diciembre 31 del 2019 (fecha de cierre de los estados financieros) y Junio 11 del 2020 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2019, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.
