



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

**AUDITOR EXTERNO:
DRA. MARIA FERNANDA CARRASCO T.**

Loja, 29 de mayo de 2020



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONTENIDO:

- I. DICTAMEN**
- II. ESTADOS FINANCIEROS**
 - Balance General
 - Estado de Resultados
 - Estado de Flujo de efectivo
 - Estado de Cambios en el Patrimonio
 - Notas aclaratorias
- III. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**
- IV. INFORME DE CONTROL INTERNO**
 - Conclusiones
 - Recomendaciones
- V. ANEXOS AL INFORME**
 - Materialidad
 - Estados financieros auditados.
- VI. INFORME POR SEPARADO**
 - Informe sobre el cumplimiento de las normas para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
ESTADOS FINANCIEROS

I. DICTAMEN



**A los socios de la Compañía
Inmobiliaria Inmobiromar Cía. Ltda.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía “INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA”, que comprenden el estado de situación financiera y estado de resultado integrales, estado de flujo de efectivo, estado de evolución del patrimonio, así como las notas explicativas y políticas contables aplicadas en la elaboración de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2019., el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La empresa prepara sus estados financieros sobre la base de Normas de Información Financiera NIIF para pymes.

Fundamento claves de la Opinión

Considerando que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Corresponden a que los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2019, no evidenciaron asuntos que puedan poner en riesgo significativo nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía, en relación con los Estados Financieros.

La Administración de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pymes. Esta responsabilidad incluye el diseño la implementación y el mantenimiento del proceso de control interno, para que estén libres de distorsiones importantes causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y de la realización de estimaciones contables, de acuerdo, con las características propias de la compañía. En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la empresa para continuar en



funcionamiento y utilizar la base de contable de la empresa, a menos que la administración tenga la intención de liquidarla o cesar sus operaciones en el próximo periodo.

La administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

Responsabilidades del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basada en la auditoria que hemos efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria, dichas normas requieren que cumplamos con principios éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones importantes. Una Auditoria comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y revelaciones de los estados financieros.

Los procedimientos de auditoria que aplicamos dependen del juicio del Auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación, el Auditor toma en consideración el control interno de la Empresa que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoria apropiados a las circunstancias, mas no con el propósito de expresar una opinión sobre su efectividad. Una auditoria también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad aplicados son apropiados, que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables en la presentación general de los estados financieros.

Informe de los auditores independientes año anterior

Los Estados Financieros de “INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA..”, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por la doctora Patricia de Lourdes Rivas Salazar. El informe tiene la fecha de 29 de marzo del 2019, emitió una opinión razonable sobre dichos Estados Financieros.

Somos independientes a la sociedad “INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA..”, de conformidad con el Código de ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores, hemos cumplido con nuestra responsabilidad ética.



Otros requerimientos reglamentarios

Nuestros informes sobre: **Recomendaciones a la estructura del control interno, forman parte del presente informe; **La opinión sobre el Informe de Cumplimiento Tributario, requerido a las compañías que tienen la obligatoriedad, será presentado por separado hasta el mes de noviembre de 2020, de acuerdo con las fechas establecidas por el Servicio de Rentas Internas una vez que INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA., presente los formularios debidamente llenados para emitir un dictamen por separado. **El informe sobre el cumplimiento de normas, políticas, procedimientos y disposiciones para evitar ser utilizados para el cometimiento del lavado de activos, y financiamiento de delitos, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

La administración es responsable de “otra información” como: informes técnicos de gestión, presupuestos, planes, etc. que la Compañía mantiene como herramientas de gestión.

Dra. María Fernanda Carrasco T.
RNAE No. 976
AUDITORA INDEPENDIENTE



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

I. ESTADOS FINANCIEROS



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

EXPRESADO EN DOLARES

Al 31/12/2019

1. ACTIVO		1,045,792.01
1.01. ACTIVO CORRIENTE	71,550.39	
1.01.01.01.01 Caja - Chica	1.98	
1.01.01.02.01 Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901	71,548.41	
1.02. ACTIVO NO CORRIENTE	974,241.62	
1.02.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7.40	
1.02.01.08 EQUIPO DE COMPUTACIÓN	509.00	
1.02.01.12. (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDAD	-501.60	
1.02.01.12.03 Depreciación Acumulada de Equip	-501.60	
1.02.02. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	974,204.71	
1.02.02.01. TERRENOS	444,577.49	
1.02.02.01.01 Terreno Carolina	246,384.00	
1.02.02.01.02 Terreno Salvador Bustamante	198,193.49	
1.02.02.02. EDIFICIOS	712,502.56	
1.02.02.02.01 Edificio Urbanización La Caroli	293,616.00	
1.02.02.02.02 Edificio Avda. Salvador Bustama	418,886.56	
1.02.02.03. (-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIE	-182,875.34	
1.02.02.03.01 Depreciación Acumulada Edificio	-77,254.77	
1.02.02.03.02 Depreciación Acumulada del Edif	-105,620.57	
1.02.05. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	29.51	
1.02.05.01 Activos por Impuestos Diferidos	29.51	
2. PASIVO		-47,518.38
2.01. PASIVO CORRIENTE	-39,770.41	
2.01.03. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-2,755.31	
2.01.03.03 Documentos por pagar	-2,755.31	
2.01.07. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	-36,880.98	
2.01.07.01.04 Impuestos por pagar al fisco	-1,347.01	
2.01.07.02 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJE	-10,896.95	
2.01.07.03.01 Aporte Individual por Pagar	-96.64	



2.01.07.03.02 Aporte Patronal por Pagar	-124.25	
2.01.07.04.01 Sueldos por Pagar	-1,030.95	
2.01.07.04.03 Provision Decimo Tercero	-68.06	
2.01.07.05.01 15% participacion de Trabajador	-23,317.12	
2.01.12. PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEF	-134.12	
2.01.12.01 JUBILACIÓN PATRONAL	-134.12	
2.02. PASIVO NO CORRIENTE	-7,747.97	
2.02.02. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-7,400.00	
2.02.02.01.03 Garantías por Pagar Largo Plazo	-7,400.00	
2.02.07. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	-347.97	
2.02.07.03 Provision Desahucio	-347.97	
3. PATRIMONIO NETO		-998,273.63
3.01. CAPITAL	-618,080.05	
3.01.01.01 Capital Suscrito y Pagado Sr. Humbert	-618,050.05	
3.01.01.03 Capital Suscrito y Pagado Ing. Veróni	-10.00	
3.01.01.04 Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys	-10.00	
3.01.01.05 Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrig	-10.00	
3.04. RESERVAS	-16,062.36	
3.04.01 RESERVA LEGAL	-16,062.36	
3.06. RESULTADOS ACUMULADOS	-261,185.55	
3.06.01 GANACIAS ACUMULADAS	-305,552.58	
3.06.02 (-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	44,367.03	
3.07. RESULTADOS DEL EJERCICIO	-102,945.67	
3.07.01 GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO	-102,945.67	
Pasivo+Patrimonio		-1,045,792.01

Revisado por Lic. Carmen María Villavicencio INMOBILIARIA INMOBILIOMAR CIA. LTDA. CONTADORA INMOBILIARIA INMOBILIOMAR CIA. LTDA.	Aprobado por Ing. Rodrigo Javier Celi O. GERENTE INMOBILIARIA INMOBILIOMAR CIA. LTDA.
--	--

INMOBILIARIA
INMOBILIOMAR CIA. LTDA.
R.U.C. 1191751333001
LOJA - ECUADOR



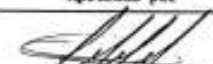
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

EXPRESADO EN DOLARES

Del 01/12/2019 al 31/12/2019

4. INGRESOS		-228,617.32
4.01. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-228,617.32	
4.01.02. PRESTACIÓN DE SERVICIOS	-228,600.00	
4.01.02.01 Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. S	-180,000.00	
4.01.02.02 Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa	-48,600.00	
4.01.03 OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-17.32	
5. GASTO		125,671.65
5.01. COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION	34,734.60	
5.01.04.01. DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQ	34,734.60	
5.01.04.01.02 Depreciación de Edificio Avda.	20,420.76	
5.01.04.01.03 Depreciación Edificio Ada. Repu	14,313.84	
5.02. GASTOS	90,937.05	
5.02.01. GASTOS DE VENTAS	17,683.83	
5.02.01.01 SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	12,271.92	
5.02.01.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluye)	4,122.57	
5.02.01.02.01 Gasto Aporte Patronal	1,491.01	
5.02.01.02.02 Gasto Fondos de Reserva	1,022.46	
5.02.01.02.03 Décimo Tercer Sueldo	816.72	
5.02.01.02.04 Décimo Cuarto Sueldo	792.38	
5.02.01.03. BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	38.03	
5.02.01.03.01 Gasto jubilación Patronal	1.36	
5.02.01.03.02 Gasto provisión desahucio	36.67	
5.02.01.18 AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACION	1,001.49	
5.02.01.28. OTROS GASTOS DE VENTAS	249.82	
5.02.01.28.01 Suministros de Oficina	9.82	
5.02.01.28.02 Gastos Facturación Electrónica	240.00	
5.02.02. GASTOS ADMINISTRATIVOS	45,971.95	
5.02.02.03 HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS	13,447.22	
5.02.02.20 IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	3,210.08	
5.02.02.27 GASTO IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	29,184.63	
5.02.02.28. OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	130.00	
5.02.02.28.02 Gasto Sistemas Software	130.00	
5.02.03. GASTOS FINANCIEROS	3,895.94	
5.02.03.01. INTERESES	3,845.57	
5.02.03.01.01 Intereses Préstamos Bancarios	3,845.57	
5.02.03.02. COMISIONES	30.92	
5.02.03.02.01 Gastos Bancarios	30.92	
5.02.03.03. GASTOS DE FINANCIAMIENTO ACTUARIAL	19.45	
5.02.03.03.01 Gasto financiero estudio actuari	19.45	
5.02.04. OTROS GASTOS	23,385.33	
5.02.04.04 Misceláneos	68.21	
5.02.04.05 Gasto 13% Participación de Trabajadores	23,317.12	
GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO		-102,945.67



Revisado por	Aprobado por
 Lic. Carmen Micaela Villavicencio CONTADORA INMOBILIARIA INMOBILMAR CIA. LTDA. INMOBILMAR CIA. LTDA.	 Ing. Ricardo Javier Celli O. GERENTE INMOBILIARIA INMOBILMAR CIA. LTDA.



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DICIEMBRE 2019

Expresado en miles de dólares

AVDA. SALVADOR BUSTAMANTE CELI Y NUEVA YORK

Expediente No: 175477

RUC: 1191751333001

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	PRIMA EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO	CÓDIGO
				RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO		
	301	302	303	30401	30402	30601	30602	30701	30702		
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	618.080,05	-	-	16.062,36	-	305.552,58	-44.367,03	102.945,67	-	998.273,63	99
SALDO REEXPRESADO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	-	-	11.355,25	-	216.088,37	-44.367,03	94.171,32	-	895.327,96	9901
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	P	P	11.355,25	-	216.088,37	-44.367,03	94.171,32	-	895.327,96	990101
CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES:										-	990102
CORRECCIÓN DE ERRORES:										-	990103
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	-	-	4.707,11	-	89.464,21	-	8.774,35	-	102.945,67	9902
Aumento (disminución) de capital social										-	990201
Aportes para futuras capitalizaciones										-	990202
Prima por emisión primaria de acciones										-	990203
Dividendos										-	990204
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales				4.707,11				-94.171,32		-89.464,21	990205
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la venta										-	990206
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo										-	990207
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles						89.464,21				89.464,21	990208
Otros cambios (detallar)										-	990209
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)								102.945,67		102.945,67	990210

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE: Rodrigo Javier Celi Ojeda
CI / RUC: 1103763743

Lic. Carmen Minga Villavicencio
FIRMA CONTADOR
NOMBRE: Carmen Minga Villavicencio
RUC: 110292292001

Lic. Carmen Minga Villavicencio



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.		
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO		
Expresado en miles de dólares		
AVDA. SALVADOR BUSTAMANTE CELI Y NUEVA YORK		
Expediente No: 175477		
RUC: 1191751333001		
AL 31 DICIEMBRE 2019		
	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	64.361,10
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	144.644,29
Clases de cobros por actividades de operación	950101	228.600,00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	228.600,00
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-59.315,55
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-21.927,16
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202	
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-37.388,39
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	-24.640,16
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	-80.283,19
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301	
Financiamiento por emisión de títulos valores	950302	
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303	
Financiación por préstamos a largo plazo	950304	
Pagos de préstamos	950305	-80.283,19
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306	
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	64.361,10
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	7.189,29
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	71.550,39
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	155.447,44
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	34.792,08
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	34.734,60
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	9702	
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	9703	
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	9704	
Ajustes por gastos en provisiones	9705	57,48
Ajuste por participaciones no controladoras	9706	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	-45.595,23
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	-18.288,00
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803	56,15
(Incremento) disminución en inventarios	9804	
(Incremento) disminución en otros activos	9805	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807	
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	-20.993,90
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	9809	
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810	-6.369,48
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	144.644,29
LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ESTÁN ELABORADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA		
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL		
NOMBRE: Rodrigo Javier Celi Ojeda		
CI / RUC: 1103753743		
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.		
R.U.C. 1191751333001		
I.O.J.A. - ECUADOR		
FIRMA CONTADOR		
Lic. Carmen Minga Villavicencio		
NOMBRE: Carmen Minga Villavicencio		
RUC: 1102052820001		
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.		



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA

Al 31 de diciembre 2019

Expresado en Dólares

Inmobiliaria Inmobiomar Cía. Ltda., está constituida en Loja - Ecuador y su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

A continuación, se detalla las notas explicativas correspondientes al periodo 2019.

Declaración de Cumplimiento

Los Estados Financieros que comprenden: el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2019 se han preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes.

Los estados financieros se han elaborado al costo histórico, están expresados en las unidades monetarias de USD, moneda de circulación del Ecuador desde el año 2.000.

Principales políticas:

Efectivo y sus equivalentes:

La política manifiesta que comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en las cuentas corrientes.

Cuentas por cobrar:

"Medición Inicial: La medición inicial será su valor razonable, que es el precio de la transacción, de acuerdo con lo definido en Sección 11. "

Propiedad planta y equipo:

"La normativa vigente manifiesta: que son activos cuando: sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un periodo y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción, además que de ser necesario serán reevaluadas cuando se estime que hay una diferencia significativa entre su valor en libros y el valor razonable, la diferencia entre estos dos valores se reconocerá como un incremento o una disminución del activo".

Impuestos diferidos:

"Los Impuestos Diferidos se constituyen cuando la entidad económica anticipa o aplaza el pago de los impuestos a la Autoridad Administradora, originado por las diferencias entre la reglamentación fiscal y la normativa contable."



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001

Cuentas por pagar:

"La compañía reconocerá las cuentas y documentos por pagar como obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las actividades efectúa."

Se clasifica como pasivo corriente si los pagos tienen un vencimiento inferior o igual a un año."

Préstamos que devengan intereses:

"Pasivos financieros obligaciones con instituciones financieras se reconocerá inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción."

Ingresos:

"Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias, de acuerdo con su objeto."

Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, y corresponden a arrendamiento, alquiler, venta de inmuebles y se registrarán en el periodo en el cual se devengan."

NOTAS ESTADO FINANCIERO.

NOTA	CÓDIGO	CUENTA	VALOR
	1.	ACTIVO	
(1)	1.01.	ACTIVO CORRIENTE	
	1.01.01.01.01	Caja - Chica	1,98
	1.01.01.02.01	Banco de Leja Cta. Cte, Nº 2901685072	71.548,41
	1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE	
	1.02.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	
(3)	1.02.01.08	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	509,00
	1.02.01.12.	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-
	1.02.01.12.03	Depreciación Acumulada de Equipo de Computo	501,80
	1.02.02.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	
	1.02.02.01.	TERRENOS	
	1.02.02.01.01	Terreno Carolina	246.394,00
	1.02.02.01.02	Terreno Salvador Bustamante	198.193,49
	1.02.02.02.	EDIFICIOS	
(4)	1.02.02.02.01	Edificio Urbanización La Carolina - QUITO	293.616,00
	1.02.02.02.02	Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - LOJA	418.886,56
	1.02.02.03.	(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	-
	1.02.02.03.01	Depreciación Acumulada Edificio Urbanización La Carolina	77.254,77
	1.02.02.03.02	Depreciación Acumulada del Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York	105.620,57
	1.02.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	
(5)	1.02.05.01	Activos por Impuestos Diferidos	29,51
		TOTAL ACTIVO	1.045.792,01

Dirección: Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York
Carmitamirag@hotmail.com
0959944772



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001

NOTA	CÓDIGO	CUENTA	VALOR
	2.	PASIVO	
	2.01.	PASIVO CORRIENTE	
	2.01.03.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
(6)	2.01.03.03	Documentos por pagar	2.755,31
	2.01.07.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	
(8)	2.01.07.01.04	Impuestos por pagar al fisco	1.347,01
(9)	2.01.07.02	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	10.896,95
(8)	2.01.07.03.01	Aporte Individual por Pagar	96,64
(8)	2.01.07.03.02	Aporte Patronal por Pagar	124,25
(8)	2.01.07.04.01	Sueldos por Pagar	1.030,95
(8)	2.01.07.04.03	Provision Decimo Tercero	68,06
(9)	2.01.07.05.01	15% participacion de Trabajadores por Pagar	23.317,12
	2.01.12.	PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	-
(10)	2.01.12.01	JUBILACIÓN PATRONAL	134,12
	2.02.	PASIVO NO CORRIENTE	
	2.02.02.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
(11)	2.02.02.01.03	Garantias por Pagar Largo Plazo	7.400,00
	2.02.07.	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	
(10)	2.02.07.03	Provision Desahucio	347,97
		TOTAL PASIVO	47.518,98
	3.	PATRIMONIO NETO	
(12)	3.01.	CAPITAL	
	3.01.01.01	Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi Coronel	618.050,05
	3.01.01.03	Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Margoth Celi Ojeda	10,00
	3.01.01.04	Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Elizabeth Celi Ojeda	10,00
	3.01.01.05	Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda	10,00
	3.04.	RESERVAS	
(13)	3.04.01	RESERVA LEGAL	16.062,36
	3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS	
(14)	3.06.01	GANACIAS ACUMULADAS	305.552,58
(15)	3.06.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	44.367,03
	3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	
	3.07.01	GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO	102.945,67
		TOTAL PATRIMONIO	998.279,63
	9.01	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.045.792,01

NOTA No. 1 Efectivo y sus Equivalentes:

1.01.01 Efectivo y sus Equivalente. - La naturaleza de la cuenta es deudora, el saldo es por un valor de \$7.189,29 la misma que se desglosa de la siguiente manera:

Caja Chica	\$ 1,98
Banco de Loja	\$ 71.548,41



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001

La conciliación se elabora en el sistema contable confrontando el estado de cuenta del banco y el libro bancos del sistema.

NOTA No. 2 cuentas por cobrar:

La compañía emite la factura y es cancelado dentro de los cinco primeros días o máximo dentro del mes por lo cual no hay cuentas por cobrar al final de cada mes, y no se envía la información a la Dinardap al no mantener cuentas por cobrar.

NOTA No. 3 Propiedad Planta y Equipo:

1.02.01 Propiedad Planta y Equipo. - Se considera un computador valorado en \$ 509,00, en el ejercicio 2018 se depreció casi en su totalidad, para este año 2019 no se efectuó depreciación, se sigue manteniendo el equipo en funcionamiento.

1.02.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7.40
1.02.01.08 EQUIPO DE COMPUTACIÓN	509.00
1.02.01.12. (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDAD	-501.60
1.02.01.12.03 Depreciación Acumulada de Equip	-501.60

NOTA No. 4 propiedades de Inversión:

Propiedades de Inversión: El saldo de la cuenta es de USD \$974.204,71 corresponden a:

A) Terrenos de las edificaciones ubicadas en la Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York – Loja, y en la Avda. República del Salvador y Moscú urbanización La Carolina – Quito.

1.02.02.01.01 Terreno Carolina	246.384,00
1.02.02.01.02 Terreno Salvador Bustamante	198.193,49

B) Edificación registradas al método del costo, el valor Residual se considerará el 2,5% y una vida útil de 20 años:

1.02.02.02. EDIFICIOS	
1.02.02.02.01 Edificio Urbanización La Carolina - QUITO	293.616,00
Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - LOJA	418.886,56
(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	-
Depreciación Acumulada Edificio Urbanización La Carolina	- 77.254,77
Depreciación Acumulada del Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York	- 105.620,57

Las depreciaciones efectuadas en el año 2019 a la propiedad de inversión es la siguiente:



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001

COD	DESCRIPCION	CAN	UBICACION	FECHA	VALOR	VALOR	Depreciacion acumulada 2019
100		T.				RESIDUAL	
B02	EDIFICIO - QUITO Avda. Republica del Salvador entre Bulza y Moseu - Calle	1	Parroquia Benalcázar - sector La Carolina	06/08/2014	293.616,00	7.340,40	14.111,78
B01	EDIFICIO DONDE FUNCIONA LA DISTRIBUIDORA ROMAR Avda. Salvador Bustamante Cell y Nueva York - Loja	1	Avda. Salvador Bustamante Cell y Nueva York	28/10/2014	418.896,56	10.472,16	20.420,72
TOTAL					712.502,56	17.812,56	34.532,50

NOTA No 5 Activos por Impuestos Diferidos:

El saldo de la cuenta es de \$ 29,51 y corresponde al impuesto a renta diferida de la jubilación patronal del año 2019 de conformidad a la normativa

La provisión por jubilación por \$134,12 x 22% (tasa del impuesto a la renta por considerarse microempresa) = 29,51.

El estudio actuarial fue realizado por la empresa VELEZ VELEZ ENTERPRISE RISK MANAGEMENT S A, con RUC: 1792465303001.

NOTA No 6 Cuentas y Documentos por Pagar:

Cuentas y Documentos por Pagar. - El saldo de esta cuenta es de \$2.755,31 y corresponde a valores de proveedores de servicios a la compañía que se encuentra emitido cheque y no han sido cobrados a un por el proveedor, cabe señalar que para la declaración de impuesto a la renta se distribuye en relacionadas y no relacionadas.

CÓDIGO: 2.01.03.03

CUENTA: Documentos por pagar

FECHA	DETALLE	N° CHEQUE	VALOR
06/12/2019	Pago de sueldo Noviembre 2019 a CELI OJEDA RODRIGO JAVIER	475	220,00
11/12/2019	Pago Fact. No. 001100-000000053 A CARRASCO TOLEDO MARIA FERNANDA	477	900,00
19/12/2019	Pago Fact. No. 001001-000000100 A MOGROVEJO ROMERO MARIA DE LA NUBE	479	300,00
19/12/2019	Pago Fact. No. 001001-000000098 A MOGROVEJO ROMERO MARIA DE LA NUBE	482	300,00
24/12/2019	Pago Fact. No. 001002-000000319 A VELEZ VELEZ ENTERPRISE RISK MANAGEMENT S A	486	210,31
28/12/2019	Pago Fact. No. 001001-000000270 A DIAZ CASTILLO DARIO ALEXANDER	487	825,00
TOTAL			2.755,31

NOTA No 7 Préstamo por Pagar Banco de Loja:

Préstamo por Pagar Banco de Loja: El préstamo de \$200.000,00 se lo realizó para cancelar las obligaciones por pagar que la compañía ha adquirido, la última cuota fue cancelada el 29/09/2019, en la actualidad la compañía no tiene obligaciones con instituciones financieras.

Dirección: Avda. Salvador Bustamante Cell y Nueva York
Camitaminga@hotmail.com
0959944772



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001

NOTA No 8 Otras Obligaciones Corrientes:

Se encuentran las obligaciones por pagar al personal, al Servicio de Rentas Internas por los impuestos del mes de diciembre 2019 y el impuesto a la renta del ejercicio presente ejercicio luego de efectuar la conciliación tributaria, la cuentas por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social del mes de diciembre, valores que se cancelan en el mes de enero 2020:

- Sueldos por Pagar \$1.030,95;
- Provisión Décimo Tercero \$68,06;
- Impuesto por Pagar al Fisco \$1.347,01;
- Aporte Individual por Pagar \$96,64;
- Aporte Patronal por Pagar \$124,25; y,

NOTA No 9: 15% de trabajadores y impuesto a la renta del ejercicio

- 15% trabajadores \$23.317,12.
- Impuesto a la Renta por Pagar del presente ejercicio \$10.896,95;

El valor de \$ 15% trabajadores se calcula de la utilidad del ejercicio 2019 por el 15%

UTILIDAD CONTABLE 2019	155.447,44
15% TRABAJADORES 2019	23.317,12

El impuesto a la renta causado del ejercicio 2019 es por \$ 29.184,95, calculada así: utilidad del ejercicio menos 15% de trabajadores, más gastos no deducibles, menos la fracción básica microempresa (.) de este resultado por la tasa del 22% del impuesto a la renta por considerarse microempresa(.), del impuesto causado se disminuye las retenciones que han sido efectuadas en el periodo que son de \$18.288,00 genera impuesto a la renta por pagar de \$10.896,95.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA 2019

UTILIDAD CONTABLE	155.447,44
(-) 15% TRABAJADORES	23.317,12
(-) INGRESOS EXENTOS	
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	528,53
(=) BASE IMPONIBLE	132.658,85
IMPUESTO CAUSADO***	29.184,95
RETENCIONES RENTA DEL EJERCICIO 2019	18.288,00
VALOR A PAGAR	10.896,95



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001

(..) Tarifa del 22% "art. ... (37.3).- Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales; las sociedades que tengan condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta."

NOTA No 10 Porción Corriente de Provisión por Beneficios a empleados:

- Jubilación Patronal: El saldo al 31 de diciembre del 2019 es de \$134,12 y corresponde al valor calculado en el estudio actuarial realizado.
- Provisión Desahucio por \$ 347,97

El estudio actuarial fue realizado por la empresa VELEZ VELEZ ENTERPRISE RISK MANAGEMENT S.A.

NOTA No 11 Cuentas y Documentos por pagar largo plazo:

Se encuentra a largo plazo la Garantía recibida por el arriendo del edificio ubicado en Quito, por el valor de \$ 7.400,00.

NOTA No 12 Capital Suscrito:

Capital Suscrito. - El capital está distribuido de la siguiente manera:

3.01.01.01 Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi	97%	valor \$618.050,05
3.01.01.03 Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Celi Ojeda	10%	valor \$ 10,00
3.01.01.03 Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Celi Ojeda	10%	valor \$ 10,00
3.01.01.05 Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Celi Ojeda	10%	valor \$ 10,00

En el ejercicio 2019 no existe incrementos del capital suscrito.

NOTA No 13 Reservas:

Reservas Legal. - corresponde a la reserva del 5% de las utilidades del 2015, 2016, 2017, 2018, cuenta de saldo acreedor al 31 de diciembre es de \$16.062,36 el cálculo es de la siguiente manera:

DETALLE	UTILIDAD DEL EJERCICIO	25% TRABAJADOR ES	IMP. RENTA	BASE PARA EL CALCULO DE LA RESERVA LEGAL	5% RESERVA LEGAL
Reserva del 2015 Acta de Junta de Accionistas celebrada el 04 de abril del 2016	107.817,83	26.954,47	17.115,11	75.868,25	3.794,07
Reserva del 2016 Acta de Junta General Universal celebrada el 08 de mayo del 2017	121.915,11	30.478,78	19.689,03	81.747,30	4.087,37
Reserva de la reserva legal del año 2017 de acuerdo al Acta de Junta de Accionistas	101.070,15	25.267,54	16.195,03	69.607,58	3.480,38
Reserva de la reserva legal del año 2018 de acuerdo al Acta de Junta de Accionistas	130.725,87	32.681,47	21.624,89	76.419,51	3.820,98
TOTAL RESERVA LEGAL					15.083,80

NOTA No 14 Utilidades acumuladas:

La cuenta tiene saldo acreedor, corresponde a la acumulación de la utilidad del ejercicio 2015, 2016, 2017, y 2018 los socios no se han decidido repartir la utilidad.



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001

NOTA N° 15 Pérdidas acumuladas:

Corresponde a la pérdida del ejercicio 2014.

NOTA AL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

NOTA N° 16

"Se presenta el Estado de Resultados Integral, en un único ingreso Comprensivo, el desglose de gastos se efectúa por función del gasto."

NOTA	CÓDIGO	CUENTA	2019	2018
	4.	INGRESOS		
	4.01.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
	4.01.02.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS		
	4.01.02.01.	Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. Salvador Bustamante Celi y NY	180.000,00	180.000,00
	4.01.02.02.	Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa República del Salvador	48.600,00	48.600,00
	4.01.09.	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	17,32	215,50
	5.01.	COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION		
	5.01.04.01.	DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		
	5.01.04.01.02.	Depreciación de Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi - Loja	30.430,76	30.430,76
	5.01.04.01.03.	Depreciación Edificio Ada. Republic del Salvador - Quito	14.313,84	14.313,84
	5.02.	GASTOS		
	5.02.01.	GASTOS DE VENTAS		
	5.02.01.01.	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	12.273,92	12.218,34
	5.02.01.02.01.	Gasto Aporte Patronal	1.493,03	1.484,88
	5.02.01.02.02.	Gasto Fondos de Reserva	1.022,46	1.061,11
	5.02.01.02.03.	Decimo Tercer Sueldo	816,72	1.018,28
	5.02.01.02.04.	Decimo Cuarto Sueldo	792,38	763,86
	5.02.01.03.05.	Vacaciones del personal	-	2,62
	5.02.01.03.06.	Beneficiencia por discapacidad	-	95,59
	5.02.01.03.	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	36,05	
	5.02.01.03.01.	Gasto jubilación Patronal	1,36	128,20
	5.02.01.03.02.	Gasto provision desahucio	36,67	276,14
	5.02.01.17.	Gastos de Viaje	-	352,62
16	5.02.01.18.	AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	1.003,49	882,89
	5.02.01.26.	OTROS GASTOS DE VENTAS	249,82	
	5.02.01.26.01.	Suministros de Oficina	9,82	10,00
	5.02.01.26.02.	Gastos Facturación Electronica Inmobiliaria	250,00	240,00
	5.02.02.	GASTOS ADMINISTRATIVOS	45.971,95	
	5.02.02.05.	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	13.447,22	6.593,67
	5.02.02.20.	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	3.210,08	7.157,89
	5.02.02.27.	GASTO IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	26.184,95	24.624,88
	5.02.02.28.	OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		
	5.02.02.28.02.	Gasto Sistemas Software	130,00	120,00
	5.02.02.28.03.	Gastos Suministros y Materiales	-	1,70
	5.02.02.28.05.	Gastos Varios	-	800,00
	5.02.02.29.	Gastos Ingresos la Brasa Biflorde	0,30	26,23
	5.02.03.	GASTOS FINANCIEROS		
	5.02.03.01.	INTERESES		
	5.02.03.01.01.	Intereses Préstamos Bancarios	3.845,57	19.202,61
	5.02.03.02.	COMISIONES		
	5.02.03.02.01.	Gastos Bancarios	30,92	383,79
	5.02.03.03.	GASTOS DE FINANCIAMIENTO ACTUARIAL		
	5.02.03.03.01.	Gasto financiero estudio actuarial	18,45	18,27
	5.02.04.	OTROS GASTOS	23.385,33	
	5.02.04.04.	Miscelaneos	68,21	188,23
	5.02.04.05.	Gasto 15% Participación de Trabajadores	23.317,12	20.928,66
	-3.07.01.	GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO	- 33.299,94	- 94.173,32

- La actividad de la Compañía Inmobiliaria Inmobiromar es el arriendo de los bienes inmuebles, por lo tanto: los Ingresos, Costos y gastos se encuentran en



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001



función de su actividad, lo que hace que su información sea más relevante y confiable.

Ingresos por actividades ordinarias en este caso ingresos por arrendamientos son:

4.01.02.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	-228,600.00
4.01.02.01	Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. 5	-180,000.00
4.01.02.02	Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa	-48,600.00
4.01.09	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-17.32

En la cuenta otros ingresos de actividades ordinarias por el valor de \$ 17,32 se genera por las diferencias en pagos y por el valor de \$ 16,76 del reverso de provisión al no ser material se reconoce al resultado del ejercicio actual.

- Principales egresos son: las de remuneraciones y beneficios sociales, el pago de interés a la institución financiera, los impuestos de predio que se efectúa a los municipios tanto de Quito, como al Municipio de Loja, al cierre del ejercicio la generación del 15% de trabajadores y el Impuesto a la renta del ejercicio.

NOTA N° 17 FLUJO DE EFECTIVO

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

Expresado en miles de dólares
 AVDA. SALVADOR BUSTAMANTE CELI Y NUEVA YORK

Expendido No: 175477
 RUC: 1191751333001
 AL 31 DICIEMBRE 2019

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios
 Cobros de pagos por actividades de operación
 Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios
 Pagos a y por cuenta de los empleados
 Otros cobros (pagos) de efectivo

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

Pagos de préstamos
 Pagos de pasivos por arrendamientos financieros

EFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo

INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

AJUSTE POR PARTIDAS DESTINADAS AL EFECTIVO

Ajustes por costo de depreciación y amortización
 Ajustes por costos en provisiones

CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS

Incremento (disminución) en otros activos por cobrar
 Incremento (disminución) en otros pasivos por provisiones
 Incremento (disminución) en otros pasivos

Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación

Dirección: Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York
Carmilamirga@hotmail.com
0959944772



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001

"El flujo de efectivo se lo realizo por el método directo, en forma clara y confiable para la toma de decisiones de la Gerencia."

Se aplica la sección No. 7 para la elaboración del Flujo del efectivo, la sociedad debe informar acerca de los flujos de efectivo de las actividades por el método directo, según el cual se presentan por separado las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos.

Como se puede observar el ingreso registrado es por las operaciones de la empresa y la salida de dinero más significativa es por préstamo a la institución financiera, pago a empleados y las cuentas pendientes de años anteriores.

NOTA N° 18 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Con la finalidad de mostrar las variaciones que sufren los diferentes elementos que componen el patrimonio en un periodo determinado, se ha elaborado el Estado de Cambios en el Patrimonio buscando explicar sus causas y consecuencias dentro de la estructura financiera de la compañía.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DICIEMBRE 2019
Expresado en miles de dólares

AVDA. SALVADOR BUSTAMANTE CELI Y NUEVA YORK
Expediente No: 175477
RUC: 1191751333001

OTRAS COMPLETAS US	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL ACUMULADO
		RESERVA LEGAL	RESERVA DE RESERVA	GANANCIAS ACUMULADAS	PERDIDAS ACUMULADAS		
	999	9999	9999	9999	9999	9999	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	618,000.05	18,002.16	306,562.66	-44,367.03	102,945.67	999,273.63	999
SALDO RETRASADO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	618,000.05	11,355.25	219,000.37	-44,367.03	94,171.32	895,327.96	9991
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	618,000.05	11,355.25	219,000.37	-44,367.03	94,171.32	895,327.96	999101
CAMBIO EN POLÍTICAS CONTABLES:							
CORRECCION DE ERRORES:							
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	4,707.11	89,464.21	-	8,774.36	102,945.67	9992
Aumento (disminución) de capital social							999201
Aportes para futuras capitalizaciones							999202
Prima por emisión primaria de acciones							999203
Dividendos							999204
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		4,707.11				94,171.32	999205
Reversión de la Reserva por Valoración de Activos Financieros Dependientes para la venta							999206
Reversión de la Reserva por Valoración de Propiedades, Planta y equipo							999207
Reversión de la Reserva por Valoración de Activos Intangibles			89,464.21			89,464.21	999208
Otros cambios (detallar)							999209
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)						102,945.67	999210

Dirección: Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York
Carmitaminga@hotmail.com
0959944772



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

RUC: 1191751333001

Los principales incrementos en el patrimonio son: La ganancia del ejercicio 2019, la acumulación de utilidades y la reserva legal del 5%

NOTA No. 19.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El juego de Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 ha sido aprobado por la Gerencia, y se presentará a la Junta de Socios para su conocimiento y aprobación.

NOTA N° 20.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de presentación a Los socios para su aprobación de los estados financieros, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

Lic. Carmen Minga Villavicencio
CONTADORA
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
CONTADORA
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

Ing. Rodrigo Javier Celi O.
GERENTE
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
INMOBILIARIA
INMOBIROMAR CIA. LTDA.
R.U.C. 1191751333001
LOJA - ECUADOR



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Al 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

1. ENTIDAD QUE INFORMA

Conocimiento de la Empresa:

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
RUC: 1191751333001
EXPEDIENTE: 175477
REPRESENTANTE LEGAL: CELI OJEDA RODRIGO JAVIER
PROVINCIA: Loja
CIUDAD: Loja
DIRECCION MATRIZ: Valle, Avenida Salvador Bustamante Celi S/N y Nueva York.
TELÉFONOS: 072711300

CORREO ELECTRÓNICO: carmitaminga@hotmail.com

TIPO DE TRABAJO: Auditoria a los Estados Financieros año 2019

ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA: Actividades de inversiones en bienes inmuebles.

ES PROVEEDORA DE BIENES O SERVICIOS DEL ESTADO: NO

ES SOCIEDAD DE INTERÉS PÚBLICO: NO

FECHA DE CONSTITUCIÓN: Constituida en la ciudad de Loja, el 08 de enero del 2014, mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante notario Segundo del Cantón de Loja, registrada el 20 de enero 2014

EL OBJETO SOCIAL PRINCIPAL SEGÚN ESCRITURA DE LA COMPAÑÍA ES:

1. Inversión inmobiliaria;
2. La compra-venta de inmuebles;
3. Urbanización de terrenos;
4. Administración de inmuebles;



5. Arrendamiento de bienes inmuebles y espacios para ubicar publicidad;
6. Mandato para administrar los bienes inmuebles;
7. Constitución de hipotecas sobre sus bienes propios;
8. Contratación de empréstitos bajo garantía de sus bienes;
9. Importación, distribución y comercialización al por mayor y menor especializada de materiales de construcción como: madera, productos, metálicos y no metálicos para estructuras, piedra, cerámica, pisos y acabados para la construcción en genera;
10. Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcción de viviendas, edificios para oficinas, locales para almacenes y otros edificios públicos y de servicios y locales agropecuarios;
11. Alquiler de otros tipos de maquinarias y equipo;
12. Alquiler de todo tipo de maquinaria eléctrica o no, a corlo y largo plazo;
13. Alquiler de efectos personales y enseres domésticos;
14. Actividades de promoción y Publicidad; y,
15. Representación de empresas cuyos fines se encuentren relacionados con las actividades económicas mencionadas anteriormente.

ACTIVIDAD EN EL REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES (RUC): “inversión en Bienes Inmuebles, actividades de compraventa de bienes inmuebles, actividades de urbanización de terrenos, actividades de administración de bienes inmuebles”.

REPRESENTACIÓN LEGAL: El Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda fue nombrado el 19 de diciembre del 2016 por un periodo de tres años, y fue renovado 13 de diciembre 2019 por un periodo de tres años más: quien dirige y administra, celebra y ejecuta a nombre de la compañía toda clase de actos y contratos, firma a nombre de la compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebren la compañía.

PRESIDENTE DE LA COMPAÑÍA: El Señor Humberto Rodrigo Celi Coronel, nombrado el 19 de enero del 2017 por un periodo de tres años hasta el 19 enero 2020; sus facultades se encuentran establecidas en los estatutos de la compañía.

CAPITAL SOCIAL: El capital asciende a de US\$618.080,00 y está conformado de la siguiente manera:



SOCIO	PARTICIPACIÓN	VALOR
Sr. Humberto Rodrigo Celi Coronel	970	618.050,00
Ing. Veronica Margot Celi Ojeda	10	10,00
Ing. Gladys Elizabeth Celi Ojeda	10	10,00
Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda	10	10,00
CAPITAL		618.080,00

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La empresa considera 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 de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF PARA PYMES).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 31 de diciembre de 2019 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Socios.

4. ESTIMACIONES A CRITERIO DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones más representativas para la compañía son:

Impuestos diferidos: Al final de cada periodo contable la compañía reconoce como activo diferido a medida que es probable el correspondiente beneficio por compensación como pago de impuesto fiscales futuros.

Moneda funcional

La moneda funcional en el Ecuador es el dólar de los Estados Unidos de América por lo tanto la compañía utiliza la moneda de circulación que es dólar.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.



5. CONTROVERSIAS LEGALES

En relación con los juicios en la aplicación de las políticas de contabilidad, la Administración informa que no tiene ninguna demanda efectuada a la compañía o presentada en contra de clientes, proveedores, o colaboradores, sobre los estados financieros adjuntos.

6. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su claridad y comparabilidad de acuerdo con lo establecido a la Norma Internacional de Información Financiera para para Pequeñas y Medianas Entidades; cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo, se encuentran referenciadas en las notas a los estados financieros del periodo terminado al 31 de diciembre del 2019.

7. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros:

Responsabilidad y estimaciones de la Administración

La Gerencia de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros terminados al ejercicio 2019 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Pymes), además de las políticas y del Control Interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Empresa en marcha

En base a la evidencia obtenida (notas a los estados financieros), se concluye que la empresa a seguido operando y la intención de los socios por el momento es de continuar con las operaciones, por lo que la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., continua como un negocio en marcha.



Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Propiedad Planta y equipo

“Reconocimiento inicial: *Se reconocerá el costo de un elemento de propiedades planta y equipo como un activo solo si cumple con los siguientes requisitos:*

- a) Que sea controlada por la Empresa;*
- b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con el activo;*
- c) El costo del activo puede medirse con fiabilidad;*
- d) Que sea tangible; y,*
- e) Se esperan que el bien se utilice por más de un período económico.*

Para ser reconocido como activo será a partir de \$ 150,00 (ciento cincuenta) dólares.”

Medición inicial: *Se medirá al costo siendo este el precio equivalente en la fecha de su reconocimiento si el pago se aplazare más allá de los términos normales de crédito el costo será el valor presente de todos los pagos futuros.*

Medición posterior: *Es la medición al cierre que tiene que ver con el valor a dar a la propiedad planta y equipo, la entidad medirá sus elementos de propiedad planta y equipo luego de su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada.*

Depreciación: *La depreciación de un elemento de propiedad planta y equipo deben ser realizadas por sus principales componentes y por separado. Otros activos diferentes se depreciarán a lo largo de su vida útil como activos individuales excepto terrenos que tienen una vida ilimitada.*

Importe depreciable: *Es el costo de una partida de propiedad planta y equipo menos su valor residual.*

El Valor residual: *de una partida de propiedad planta y equipo es el importe estimado que la entidad actualmente podría obtener de la partida por su disposición después de deducir los costos estimados.*



La cuota de depreciación mensual se reconoce como gasto o parte del costo, determinándose en función del método lineal basado en las vidas útiles técnicas estimadas de los elementos susceptibles de ser depreciados.

Vida útil: *Existen factores como un cambio en el uso de los activos un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado podrían indicar que ha cambiado el valor residual o la vida útil de un activo desde la fecha anual que se informa más reciente si estos indicadores están presentes la entidad revisará sus estimaciones anteriores y los cambios de estimaciones contables deben realizarse en forma prospectiva, es decir, del período que se da el cambio en adelante.*

Método de depreciación: *La depreciación de propiedad planta y equipo se calcula usando el método de línea recta, para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.”*

Propiedades de inversión

“La compañía reconocerá como propiedades de inversión, los elementos que cumplan con las condiciones estipuladas para un activo y además las siguientes condiciones:

- *Propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas (arrendamiento), plusvalía o ambas.*
- *No estén destinados a la producción o suministro de bienes o servicios.*
- *No estén destinados a fines administrativos;*
- *No exista un plan para disposición.*

En síntesis, son activos que en principio cumplen con condiciones de ser clasificados como propiedad planta y equipo, pero por su función se presentan como una categoría independiente”

Se deben reconocer como propiedades de inversión, los activos arrendados por un arrendador en arrendamiento operativo, o los tomados en arrendamiento financiero por un arrendatario, siempre y cuando los activos cumplan con los requisitos para ser reconocidos como propiedades de inversión.”



Cuentas por pagar

La compañía reconocerá las cuentas y documentos por pagar como obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las actividades.

Se clasifica como pasivo corriente si los pagos tienen un vencimiento inferior o igual a un año.

Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta se compone: por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido. Es reconocido en el estado de resultados Integrales, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto a la Renta Corriente: *El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del ejercicio, utilizando la tasa impositiva aprobada a la fecha de la presentación de la información al ente de control, la tasa para el ejercicio 2019 se encuentra entre el 22% para micro empresa o pequeña empresa; 25% medianas empresas o grandes contribuyentes siempre que entregue a tiempo el anexo de accionistas, partícipes, socios, miembros de directorio y administradores (APS) y del 28% para contribuyentes que no cumplan el entregar el anexo o los socios o accionistas se encuentren en paraíso fiscales.*

Impuesto a la Renta Diferido: *El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el importe en libros reconocido al activo o pasivo con el propósito de revelar la información financiera por los valores usados para fines tributarios. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que no afecten a la utilidad o pérdida financiera gravable.*

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido son compensados si se cumplen ciertos criterios.

La medición del activo y pasivo por impuesto a la renta diferido registra la aplicación fiscal de la cual la entidad espera revertir o liquidar el impuesto del importe en libros, de sus activos y pasivos, calculado a la tasa de impuesto vigente que se espera aplicar a las diferencias contables y tributarias a la fecha que pueden ser revertidas,



basándose en leyes tributarias que han sido aprobadas o por ser aprobadas a la fecha de presentación de los estados financieros.

Préstamos que devengan intereses

Pasivos financieros obligaciones con instituciones financieras se reconocerá inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción.

Beneficios a los Empleados

***Beneficios Corrientes:** Las obligaciones por beneficios corrientes de los colaboradores son reconocidas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.*

Se reconoce un pasivo si la sociedad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a décimo tercera y décimo cuarta remuneración, y las establecidas en el Código de Trabajo.

***Participación a trabajadores:** La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.*

Reservas

Representan reservas de utilidades, constituidas por Ley y por los estatutos, con el propósito específico de salvaguarda económica de la compañía.

La Reserva Legal de conformidad con la Ley de Compañías, se reservará un cinco por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, o rebaja que la compañía pueda otorgar.



Los ingresos por prestación de servicios por arrendamiento de inmuebles se reconocen cuando la compañía transfiere los beneficios, de tipo significativo, derivados de lo prestado en servicios efectivamente; en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Gastos de Administración y Ventas

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

8. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Marco de Administración de Riesgos: La Administración de la compañía es responsable por el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos.

Los riesgos que la compañía está expuesta son los siguientes:

- ✓ Riesgo de crédito
- ✓ Riesgo de liquidez.
- ✓ Riesgo de mercado.

El riesgo de crédito: En la Inmobiliaria Inmobiomar se puede dar el riesgo crediticio cuando los clientes no cumplen con su obligación contractual de pagar como establece el contrato de arrendamiento existente, por el riesgo país y la recesión económica, con la pandemia del COVID 19.

Riesgo de Liquidez: Para el ejercicio 2019 la empresa ha cumplido con sus obligaciones financieras, pero es posible que por la situación económica actual del país debe recurrir a prestaciones financieras, en el historial de la compañía ha recurrido a préstamos bancarios, para cubrir sus flujos.

Riesgo de Mercado: El riesgo de mercado en este momento de crisis económica tanto del país como a nivel mundial en algunos sectores se ve afectado por la disminución o por el incremento de los precios de mercado; y como hay oferta se ha disminuido los precios de arriendo, por lo cual la empresa es posible que no pueda subir sus cánones de arrendamiento y en el mejor de los casos mantenerlos.



9. OBSERVACIONES GENERALES

9.1. Libro Social: La compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., estructura sus libros sociales, los mismos que debe mantener mientras la empresa esté en marcha, y comprenden:

- Libro de actas;
- Expedientes de juntas (Convocatorias, soportes);
- Libro de socios y participaciones; y,
- Libro talonario.

En el presente ejercicio se han llevado a efecto:

- Juntas Generales Extraordinarias = 8
- Juntas Generales Ordinarias = 1

9.2 Seguimiento De Recomendaciones:

En la auditoria externa del año 2018 realizada por la Dra. Patricia Rivas Salazar, se efectúan 6 recomendaciones, de las cuales dos se cumplen y cuatro no se han cumplido, de acuerdo al siguiente detalle:

DETALLE	CUMPLIDAS	NO CUMPLIDAS	EN PARTE
"Se recomienda asignar un valor determinado como fondo de caja chica el mismo que es necesario instaurar un procedimiento que establezca las políticas mediante un manual de procedimientos, este fondo debe ser permanente."		X	
"Los Inmuebles de la compañía Inmobiliaria, son bienes inmuebles susceptibles de siniestros, y son los generadores de ingresos, por lo cual se recomienda la contratación de un seguro de siniestros que cubra eventualidades, o casos fortuitos que puedan suceder."		X	
" El Departamento Administrativo no cuenta con un Manual de Funciones, causante que los empleados ejecuten sus funciones en base la estructural verbal. Se recomienda a la gerencia tomar acciones correctivas, en este caso diseñar un manual de funciones y difundirlo a sus colaboradores. "		X	
" Para levantar las actas de Juntas, se debe observar lo estipulado en la resolución No. 14 Registro oficial No. 371 del vigente desde el 10 de noviembre del 2014, emitida por la Superintendencia de Compañías, en el cual indica que las mismas deben ser gravadas. No se evidencia dicha disposición. "		X	
" La Administración debe considerar que el décimo tercero perciben gerentes, donde el ellos ostenten la dignidad de socios de la compañía no perciben dicho beneficio por su calidad de tal, por lo tanto, debe considerarse dentro de conciliación su respectiva deducción con su respectivo análisis. "	X		
" Elaborar la actualización del Manual Interno de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, de conformidad a la resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 segundo suplemento publicado el 28 de diciembre del 2018, presentar a la gerencia, para poner a conocimiento y aprobación a la junta de socios de la compañía. "	X		
TOTAL	2	4	



10.- NOTAS REFERENTE A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

10.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

		<u>SALDO AL 31-12-19</u>
1.01.01.01	CAJA - GENERAL	-
1.01.01.01.01	Caja - Chica	1,98
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901695072	71.548,41
	Total	71.550,39

- En la cuenta denominada caja general al final del ejercicio no mantiene saldo, sin embargo, se registra durante el ejercicio 2019, dos movimientos en el debe y dos en el haber en los meses de octubre, noviembre y diciembre que corresponden a los cheques recibidos de clientes por arrendamiento y que están pendientes de depósito, al final del ejercicio esta cuenta no mantiene saldo.
- La cuenta caja chica inicia con un saldo de \$ 45,86 y se disminuye por gastos y otros pagos que efectúa la compañía; no está establecido un valor determinado para gastos menores. Hasta la emisión del presente informe no mantiene reglamento para el manejo del fondo de caja chica, estableciendo montos mínimos y máximos.
- La cuenta corriente No. 2901695072 que corresponde al Banco de Loja ha sido conciliada con los mayores contables y con el libro bancos del sistema contable; se ha circularizado a la entidad financiera por medio de la compañía y hasta la emisión del presente informe no se ha recibido confirmación. Cabe indicar que en la cuenta denominada "Documentos por pagar", se registra los cheques girados y no cobrados como una obligación hasta que sean cobrados, por el proveedor estos valores se relacionan con la conciliación bancaria.
- En la revisión de la conciliación no se observa la fecha de la elaboración de la conciliación bancaria, únicamente la fecha de impresión del sistema; además no registra nombre ni firma de quien elabora las Conciliaciones Bancarias, falta firma de quien revisa la información.



10.2 Cuentas por cobrar - anticipos

		<u>SALDO AL 31-12-19</u>
1.01.01.02.91	Activos pagados por anticipado	-
	Cuentas por Cobrar Inmueble Avda. Republica del Salvador	-
1.01.02.05.02.01	Cuentas por Cobrar Inmueble Avda Salvador Bustamante Celi y Nueva York	-
1.01.02.06.03	ANTICIPOS A PROVEEDORES	-
1.01.04.03	IVA PAGADO	0
1.01.05.04	Retención Renta Inmobiromar	0
1.01.05.05	Retención Iva Inmobiromar	0
1.01.05.06	TOTAL	-

- En la cuenta activos pagados por anticipado se encuentra registrado los valores que el banco descuenta por comisiones, de lo cual no se recibe el documento soporte, sin embargo, se registra en la contabilidad. Al final del ejercicio no mantiene saldo.
- Las “Cuentas por Cobrar Inmueble Avda. Republica del Salvador”, y en la “Cuentas por Cobrar Inmueble Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York”, se debita cuando emite las facturas de ventas y se acredita en el mismo mes por la cancelación, por lo cual la empresa no mantiene cartera y no efectúa provisión y deterioro de este instrumento financiero.
- En la cuenta “Anticipos A Proveedores” se registran valores pagados a proveedores pero que conoce que se va a genera una adquisición de un bien o servicio, el valor más representativo es el del 02 de octubre del 2019 por \$ 15.650,30 en el detalle del registro contable se encuentra: “transferencia como anticipo por la compra de un departamento”, con fecha 31 de octubre la empresa rescinde y el valor es depositado en la cuenta bancaria de la compañía, el saldo final de esta cuenta en cero.
- En la cuenta “Iva pagado” se debita el IVA que cancela la compañía en las adquisiciones, y se acredita cuando la compañía registra la declaración en forma mensual; la cuenta se concilia y se cierra mes a mes.



- La cuenta “Retención Renta Inmobiromar” se debita por las retenciones efectuadas por los clientes y se acredita para determinar el impuesto por pagar corriente; al final del periodo su saldo es cero, tiene movimiento durante el año en él debe \$18.288,00 y en el haber en un solo asiento para establecer el impuesto a pagar.
- Retención Iva Inmobiromar, es la retención del Iva que le efectúa la empresa Importadora & Distribuidora por ser contribuyente especial, la misma que se acredita al ser descontada en la declaración mensual del IVA.

10.3 Propiedad planta y equipo

		SALDO AL 31-12-19
1.02.01.08	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	509,00
1.02.01.12.03	Depreciación Acumulada de Equipo de Computo	- 501,60
TOTAL		7,40

- En propiedad planta y equipo se encuentra registrado un computador que utiliza el personal, no se da de baja el activo por seguirse utilizando, sin embargo, no le han reevaluado ya que su política indica que se dará de baja cuando sea remplazado el bien. Se verificó que no hay ventas ni adquisiciones durante el ejercicio 2019.

10.4 Propiedad de inversión

		<u>SALDO AL 31-12-19</u>
1.02.02.01.01	Terreno Carolina	246.384,00
1.02.02.01.02	Terreno Salvador Bustamante	198.193,49
1.02.02.02.01	Edificio Urbanización La Carolina - QUITO	293.616,00
1.02.02.02.02	Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - LOJA	418.886,56
1.02.02.03.01	Depreciación Acumulada Edificio Urbanización La Carolina	- 77.254,77
1.02.02.03.02	Depreciación Acumulada del Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York	- 105.620,57
Total		<u>974.204,71</u>



- En propiedad de inversión se considera los bienes muebles que arrienda la compañía en donde constan dos edificaciones que son generadoras de ingresos, la primera se encuentra ubicada en la ciudad de Quito y la segunda en la ciudad de Loja.

La depreciación se realiza considerando el valor del activo menos el valor residual estimado para 20 años y está efectuada por el método de línea recta, considerando un valor residual del 2,5% del activo.

La empresa no mantiene seguro sobre los bienes inmuebles, situación que se debe considerar ya que el riesgo es mayor al ser el bien que genera ingresos.

- En el terreno no se observa que se haya efectuado el deterioro de este instrumento financiero.

Hechos Subsecuentes

La compañía entrega el cálculo del deterioro del Terreno, cual se desprende que el valor en libros se encuentra registrado a un importe recuperable.

ACTIVO	VALOR LIBROS	PRECIO ESTIMADO	GASTO VENTA	VNR	IMPORTE RECUPERABLE	DETERIORO
Terreno Carolina	246.384,00	330.521,66	360,00	330.161,66	330.161,66	-
Terreno Salvador Bustamante	198.193,49	938.808,00	360,00	938.448,00	938.448,00	-

10.5 Activos por impuestos diferidos

		<u>SALDO AL 31-12-19</u>
1.02.05.01	Activos por Impuestos Diferidos	29,51
	Total	29,51

- La compañía registra el activo diferido de las diferencias temporarias que en este caso es por jubilación patronal.

10.6 Documentos Por Pagar

		<u>SALDO AL 31-12-19</u>
2.01.03.01	PROVEEDORES LOCALES	-
2.01.03.03	Documentos por pagar	2.755,31
	Total	2.755,31



- La cuenta “Proveedores Locales” se acredita por las obligaciones por adquisiciones tanto de bienes como servicios y se debita cuando son canceladas. Al final del ejercicio su saldo es cero.
- En la cuenta “Documentos por pagar” se registra los cheques que se encuentran girados por la empresa, pero a un no están cobrados, por los proveedores o beneficiarios.

FECHA	N° CHEQUE	BENEFICIARIO	VALOR
06/12/2019	475	CELI OJEDA RODRIGO JAVIER	220,00
11/12/2019	477	CARRASCO TOLEDO MARIA FERNANDA	900,00
19/12/2019	479	MOGROVEJO ROMERO MARIA DE LA NUBE	300,00
19/12/2019	482	MOGROVEJO ROMERO MARIA DE LA NUBE	300,00
24/12/2019	486	VELEZ VELEZ ENTERPRISE RISK MANAGEMENT S A	210,31
28/12/2019	487	DIAZ CASTILLO DARIO ALEXANDER	825,00
TOTAL			2.755,31

10.7 Otras obligaciones corrientes

		<u>SALDO AL 31-12-19</u>
2.01.04.01.01	Préstamo por Pagar Banco de Loja	-
2.01.07.01.01.01	Retención Renta 1%	-
2.01.07.01.01.02	Retención Renta 2%	-
2.01.07.01.01.03	Retención Renta 8%	-
2.01.07.01.01.04	Retención Renta 10%	-
2.01.07.01.01.05	Retención Renta en Relación de Dependencia	-
2.01.07.01.02.01	Retención Iva 30%	-
2.01.07.01.02.02	Retención Iva 70 %	-
2.01.07.01.02.03	Retención Iva 100 %	-
2.01.07.01.03	IVA COBRADO	-
2.01.07.01.04	Impuestos por pagar al fisco	1.347,01
2.01.07.02	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL E	10.896,95
2.01.07.03.01	Aporte Individual por Pagar	96,64
2.01.07.03.02	Aporte Patronal por Pagar	124,25
2.01.07.04.01	Sueldos por Pagar	1.030,95
2.01.07.04.03	Provision Decimo Tercero	68,06
2.01.07.05.01	15% participacion de Trabajadores por Pagar	23.317,12
Total		36.880,98



- La cuenta “Préstamo por pagar Banco de Loja” corresponde a un préstamo de \$200.000,00 dólares. La tasa de interés es de 11,83%, el garante es uno de los socios señor Humberto Celi Coronel. Préstamo que se cancela el 29 de septiembre del 2019. Se ha solicitado certificación a la Institución Financiera, hasta la emisión del presente no se ha recibido respuesta alguna.
- Retenciones Renta 1%; Retención Renta 2%; Retención Renta 8%; Retención Renta 10%; y Retención Renta en relación de dependencia, se acredita en el momento que la empresa efectúa compras y cuando retiene a sus colaboradores que superan la fracción básica, se debita al efectuar la declaración mensual.
- La cuenta “Impuesto por pagar al fisco” registra los valores a cancelar a la Administración Tributaria correspondiente a la liquidación del IVA cobrado menos IVA pagado y la retención del IVA que le efectuaron a la compañía, el resultado de está liquidación asciende a un valor por pagar de \$ 730.36. A este resultado se le suma las retenciones de IVA realizadas por la empresa a los proveedores por \$317,07 dando un total a cancelar formulario mensual del IVA de \$ 1.047,43. Adicionalmente se registra las retenciones del impuesto a la renta que la compañía efectúa a sus los proveedores, cuyo valor total correspondiente al mes de diciembre es de \$299.58.
- La cuenta “impuesto a la renta por pagar del ejercicio” es el resultado de efectuar la conciliación tributaria, para lo cual se considera la utilidad del ejercicio se resta el 15% de trabajadores, se suma los gatos no deducibles para el impuesto a la renta establecidas en ley y se obtiene la base imponible de la cual se aplica el porcentaje para el cálculo del impuesto a la renta que en el caso de la compañía es del 22%, por considerarse compañía de categoría microempresa, adicionalmente para utilizar este porcentaje la compañía envía previamente el anexo de accionistas, partícipes, socios, miembros de directorio y administradores (APS) el mismo que fue enviado el 11 de febrero del 2020.

La conciliación tributaria aplicada por la empresa es la siguiente:



UTILIDAD CONTABLE	155.447,44
(-) 15% TRABAJADORES	23.317,12
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	528,53
(=) BASE IMPONIBLE	132.658,85
IMPUESTO CAUSADO	29.184,95
RETENCIONES RENTA DEL EJERCICIO 2019	18.288,00
(=) VALOR A PAGAR	10.896,95

- Los aportes al seguro social y fondo de reserva corresponden al mes de diciembre, así como los préstamos quirografarios solicitados por los colaboradores al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- Los sueldos por pagar corresponden a las remuneraciones del mes de diciembre del personal de la empresa.
- La provisión del décimo tercero corresponde al mes de diciembre, se constató la solicitud de acumulación.
- El décimo cuarto no se encuentra a provisionado, porque la compañía cancela mensualmente en el rol de pagos.
- En la cuenta “15% participación de Trabajadores por Pagar”, se registra el valor de utilidad por pagar a empleados del año 2019.

10.8 Provisiones por beneficios a empleados

		SALDO AL 31-12-19
2.01.12.01	JUBILACIÓN PATRONAL	134,12
	Total	134,12

- Es el segundo año que la compañía ha registrado la Jubilación Patronal de conformidad a los valores registrados en el estudio actuarial que fue desarrollado por la empresa Vélez & Vélez Enterprise Risk Management S.A., con numero de Ruc: 1792465303001 cuyo domicilio registrado en el Ruc es en la Mariscal Sucre y Av. 12 de octubre E10-80 y Lizardo García.



10.9 Pasivo no corriente

		<u>SALDO AL 31-12-19</u>
2.02.02.01.03	Garantias por Pagar Largo Plazo	<u>7.400,00</u>
	Total	7.400,00

- La Compañía registra el valor de la garantía de acuerdo con el contrato de arrendamiento dinero que se devolverá al cliente al terminar el contrato.

10.10 Provisión desahucio

		<u>SALDO AL 31-12-19</u>
2.02.07.03	Provision Desahucio	<u>347,97</u>
	Total	347,97

- La cuenta “provisión desahucio” esta efectúa el 31 de diciembre del 2019 en base al estudio actuarial efectuado por la empresa Vélez & Vélez Enterprise Risk Management S.A.

10.11 Patrimonio

		<u>SALDO AL 31-12-19</u>
3.01.01.01	Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi Coronel	618.050,05
3.01.01.03	Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Margoth Celi Ojeda	10,00
3.01.01.04	Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Elizabeth Celi Ojeda	10,00
3.01.01.05	Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda	10,00
3.04.01	RESERVA LEGAL	16.062,36
3.06.01	GANACIAS ACUMULADAS	305.552,58
3.06.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	- 44.367,03
3.07.01	GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO	<u>102.945,67</u>
	Total	998.273,63

- El capital de la compañía en el ejercicio 2019 no se encuentra incrementos se mantiene por \$ 618.080,05.
- La reserva legal está conformada por:



AÑO	UTILIDAD DEL EJERCICIO	15% TRABAJADORES	IMP. RENTA	BASE PARA EL CALCULO DE LA RESERVA LEGAL	5% RESERVA LEGAL
2015	107.337,81	16.100,67	15.355,75	75.881,39	3.794,07
2016	121.301,11	18.195,17	18.601,03	84.504,91	4.225,25
2017	101.070,15	15.160,52	19.191,03	66.718,60	3.335,93
2018	139.725,87	20.958,88	24.624,88	94.142,11	4.707,11
SUMAN					16.062,36

La compañía ha considerado lo establecido en la ley para la reserva legal que se requiere por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como el 50% del capital suscrito y pagado.

- La cuenta denomina “ganancias acumuladas” se registra así:

GANANCIA DEL EJERCICIO	VALOR GANACIAS ACUMULADAS
2015	72.087,32
2016	80.279,66
2017	63.382,67
2018	89.435,00
2018	367,93
SUMAN	305.552,58

- La cuenta Perdidas Acumulada corresponde al año 2014.

PERDIDA DEL EJERCICIO	VALOR PERDIDA
2014	- 44.367,03

La pérdida del ejercicio 2014 fue amortizada en los ejercicios 2015 y 2016 como se observa en el siguiente cuadro:

Detalle	VALOR PERDIDA	Amortización Año 2015	Amortización Año 2016	Amortización Acumulada
Pérdida 2014 Según Declaración de Impuesto a la Renta	44.358,96	21597,08	22.761,88	44.358,96



- En la cuenta ganancia o pérdida del ejercicio se encuentra la utilidad del ejercicio 2019 descontando el 15% de trabajadores y el Impuesto la Renta Corriente más el Impuesto a la Renta Diferido.

ESTADO DE RESULTADOS

10.12 Ingresos de Servicios

		<u>SALDO AL 31-12-19</u>
	Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. Salvador	
4.01.02.01	Bustamante Celi y NY	- 180.000,00
	Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa República	
4.01.02.02	del Salvador	- 48.600,00
	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES	
4.01.09	ORDINARIAS	- 17,32
	Total -	228.617,32

- Los ingresos son por arriendo de los bienes inmuebles que se encuentra en relación con su objeto social: el primero se encuentra ubicado en la ciudad de Quito y el segundo en la ciudad de Loja.
- En la cuenta “otros ingresos de actividades ordinarias” el valor más significativo es por \$ 16,76 que corresponde a provisión efectuada incorrectamente en diciembre del año anterior, al no considerarse valor material la compañía no corrige al periodo que ocurrió el error, se envía a resultados del 2019.

10.13 Costos

		<u>SALDO AL 31-12-19</u>
	DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y	
5.01.04.01.	EQUIPO	
	Depreciación de Edificio Avda. Salvador	
5.01.04.01.02	Bustamante Celi - Loja	20.420,76
	Depreciación Edificio Ada. Republica del	
5.01.04.01.03	Salvador - Quito	14.313,84
	Total	34.734,60

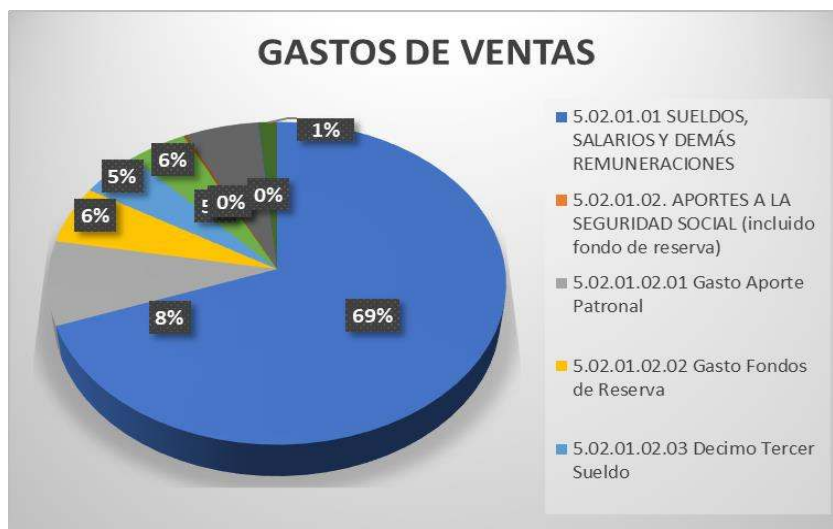
- El equipo de computación no registra depreciación, y se mantiene como propiedad planta y equipo de la empresa.



- La Gerencia ha establecido como parte del costo la depreciación de las dos edificaciones de los inmuebles de la ciudad de Loja y de la ciudad de Quito, las mismas que se encuentran reconocidas como un activo de propiedad de inversión.

10.14 Gastos de ventas.

		SALDO AL 31-12-19
5.02.01.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	12.271,92
5.02.01.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)		
5.02.01.02.01	Gasto Aporte Patronal	1.491,01
5.02.01.02.02	Gasto Fondos de Reserva	1.022,46
5.02.01.02.03	Decimo Tercer Sueldo	816,72
5.02.01.02.04	Decimo Cuarto Sueldo	792,38
5.02.01.03.01	Gasto jubilacion Patronal	1,36
5.02.01.03.02	Gasto provision desahucio	36,67
5.02.01.18. AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES		1.001,49
5.02.01.28. OTROS GASTOS DE VENTAS		
5.02.01.28.01	Suministros de Oficina	9,82
5.02.01.28.02	Gastos Facturación Electronica Inmobiliaria	240,00
Total		17.683,83



- Los gastos considerados de ventas son: sueldos del personal, aporte patronal, fondos de reserva, beneficios sociales (décimo tercero y cuarto), vacaciones, bonificación



por desahucio, Jubilación patronal, provisión por desahucio, gastos de viaje, servicios básicos y suministros de oficina, gastos facturación electrónica. En la conciliación tributaria se considera como gastos no deducibles jubilación y desahucio de acuerdo con lo establecido en la Ley.

10.15 Gastos administrativos

		SALDO AL 31-12-19
5.02.02.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	13.447,22
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	3.210,08
5.02.02.27	GASTO IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	29.184,65
5.02.02.28.02	Gasto Sistemas Software	130,00
Total		45.971,95



- En la cuenta honorarios se encuentra el pago del profesional UAFE, de la Contadora, revisión de la contabilidad y el valor del estudio actuarial.
- En la cuenta impuestos se encuentra el pago de predios, pago del 1.5% de los activos, permiso de Bomberos, contribución a la Superintendencia de Compañías y otros.
- Gasto impuesto a la renta corriente es el valor que se genera en el ejercicio y es el más elevado de los gastos administrativos.



- Gasto del sistema de software se encuentra el pago de la actualización del sistema Sitac Plus que efectúa la empresa una vez al año.

10.16 Gastos Financieros

		<u>SALDO AL 31-12-19</u>
5.02.03.01.01	Intereses Préstamos Bancarios	3.845,57
5.02.03.02.01	Gastos Bancarios	30,92
5.02.03.03.01	Gasto financiero esturio actuarial	19,45
	Total	3.895,94



- Registran los valores que el banco cobró por los intereses del prestamo, además se registra otros gastos bancarios.

10.17 Otros Gastos

		<u>SALDO AL 31-12-19</u>
5.02.04.04	Mislaneos	68,21
5.02.04.05	Gasto 15% Participación de Trabajadores	23.317,12
	Total	23.385,33

- Registra el gasto del 15% de utilidad trabajadores del presente ejercicio.



ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO

10.18 Estado de Flujo del Efectivo

- Los rubros materiales en el flujo de efectivo que se observa son:
Por ingresos operacionales de los arriendos
En egresos es el pago de préstamos o cuentas por pagar a terceros, sueldos y beneficios sociales.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

10.19 Estado de cambios en el patrimonio

- En el Estado de cambios en el Patrimonio se encuentra tres movimientos materiales que son:
 1. Reserva Legal
 2. El valor de la utilidad del ejercicio 2018 que es reclasificada a utilidades acumuladas
 3. La utilidad del ejercicio 2019.

11. OTRAS OBSERVACIONES

11.1 Partes relacionadas:

Considerando la Sección 23 NIIF para PYMES párrafo 33.2 literal a) (ii) sobre partes relacionadas “ejerce control sobre la entidad que informa”, y en la Sección 23 NIIF para Pymes, párrafo 33.7 “Una entidad revelará las remuneraciones del personal clave de la gerencia en total”.

De conformidad a la Ley de Régimen Tributario Artículo 4 numeral 8 “*Partes relacionadas. - Una sociedad respecto de los cónyuges, parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de los directivos; administradores; o comisarios de la sociedad;*”

De acuerdo Ley de Régimen Tributario artículo 84 .- Presentación de Información de operaciones con partes relacionadas.- Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, y no se encuentren exentos del régimen de precios de



transferencia de conformidad con el artículo Innumerado quinto agregado a partir del artículo 15 de la Ley de Régimen Tributario Interno, de acuerdo al artículo correspondiente a la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Informe Integral de Precios de Transferencia y los anexos que mediante Resolución General el SRI establezca, referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo correspondiente en este reglamento.

Elaboración del Anexo de Operaciones con partes relacionadas y Carta Ejecutiva. - Quienes mantengan operaciones acumuladas con partes relacionadas mayores a 3 millones que no es el caso de la compañía.

Según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)., se considera el gerente como personal clave las remuneraciones percibidas durante el ejercicio 2019 son como se encuentra en el cuadro a continuación, y el señor Humberto Celi Ojeda es socio de la compañía y cliente de la compañía y los valores facturados son como se observa en el siguiente cuadro:

Gerente y socio: Celi Ojeda Rodrigo Javier		Presidente y socio: Celi Coronel Humberto Rodrigo
MES	SUELDO	VENTAS
ENERO	205,90	15.000,00
FEBRERO	205,90	15.000,00
MARZO	205,90	15.000,00
ABRIL	205,90	15.000,00
MAYO	205,90	15.000,00
JUNIO	205,90	15.000,00
JULIO	205,90	15.000,00
AGOSTO	205,90	15.000,00
SEPTIEMBRE	205,90	15.000,00
OCTUBRE	205,90	15.000,00
NOVIEMBRE	205,90	15.000,00
DICIEMBRE	205,90	15.000,00
TOTAL	2.470,80	180.000,00



11.2 Contingentes

La Gerencia de la compañía “INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.”, manifiesta no mantener juicios o controversias, con proveedores, colaboradores o clientes.

11.3 Sanciones

Hasta la emisión del presente informe, la Administración de la compañía no manifiesta que se encuentre sanciones a la compañía “INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.” o a sus administradores: por parte de la Administración Tributaria, Ministerio de Trabajo, o por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, o por parte de otras autoridades administrativas, durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019.

11.4 Presupuesto

Hasta la emisión del presente informe no se ha entregado el presupuesto de la empresa, así como una evaluación del grado de cumplimiento.

11.5 Reglamento Interno de trabajo y de higiene y seguridad

El Reglamento Interno ha sido presentado y aprobado por el Ministerio laboral el 12/09/2018 para su aprobación al Ministerio de Trabajo y al no tener una fecha de vencimiento o de renovación sigue vigente.

En cuanto al reglamento de Higiene y Seguridad; la Gerencia manifiesta que al mantener la compañía menos de diez trabajadores cuenta con un el reglamento de higiene y seguridad básico.

11.6 Afiliación Del Gerente.

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), ha actividad desde el 1 de septiembre 2017, dentro de su sistema, la opción (Código 109) para que las empresas registren la afiliación de sus representantes legales que no tienen relación de dependencia con la compañía, generará una aportación del 17,6% sobre la materia gravada.



11.7 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros (marzo, 2020), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole importantes que afecten en forma significativa los saldos de la situación financiera.

11.8 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 de la compañía INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA., han sido aprobados por la Junta de socios el 16 de abril del 2020.

Atentamente,

Dra. María Fernanda Carrasco T.
RNAE No. 976



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

IV. CONTROL INTERNO

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Fecha: Loja, 29 de mayo de 2020

Loja- Ecuador



Señor

Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda

GERENTE INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.

Presente. -

El presente informe está dirigido a la Gerencia de la Compañía, y otros miembros de la empresa, hemos auditado los estados financieros de la Compañía “INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA”., correspondientes al ejercicio económico 2019; en la planeación y ejecución de nuestra auditoría se considera su estructura de control interno con el propósito de verificar los niveles de control de la compañía que permitan tener una certeza razonable de las operaciones realizadas durante el ejercicio económico 2019 y que se mantenga los controles preventivos de detección para salvaguardar adecuadamente la propiedad planta y equipo y la propiedad de inversión.

Debe considerar la gerencia que la evaluación del riesgo en sus operaciones deben ser minimizadas, como son: la seguridad del personal, evaluar sus finanzas, así como detectar fraudes, errores, para lo cual, en sus controles preventivos se debe cumplir con sus políticas internas, políticas legales vigentes, efectuar controles de detección, además se consideran necesarios nuestros comentarios en relación con ciertos asuntos administrativos y operativos, por lo que se emiten recomendaciones, las que surgen de las observaciones encontradas en nuestra revisión de la información entregada por la Gerencia de la Compañía.

Nuestra revisión, incluyen deficiencias en la estructura de control interno que, a nuestro juicio, pueden afectar las operaciones de registro contables, o en los procesos, y en la emisión de los estados financieros.

Estaremos gustosos de aclarar nuestros comentarios.

Atentamente,

Dra. María Fernanda Carrasco T.

RNAE No. 976

AUDITORA INDEPENDIENTE



CONCLUSIÓN No.1

Se observa que no cuenta con un manual de caja chica, especificando montos máximos y mínimos para su manejo, así como el procedimiento para liquidar.

Área auditada:	Departamento Contable
Responsable de la Aplicación:	Gerencia y Contabilidad
Grupo contable:	<u>Efectivo y sus Equivalentes</u>
Cuenta:	Caja Chica
<u>Observación</u>	<u>Falta de Manual</u>

RECOMENDACIÓN No. 1:

Se recomienda efectuar un manual de procedimientos y políticas para caja chica, en el cual se determine el valor del fondo, así como los montos máximos a ser cancelados, procedimientos para su uso y liquidación entre otros.

CONCLUSIÓN No.2

La propiedad planta y equipo no cuenta con seguros de siniestro, al ser los bienes inmuebles la fuente de los ingresos de la compañía debería salvaguardar su Inversión.

Área auditada:	Departamento Contable
Responsable de la Aplicación:	Gerencia



Grupo contable:	Propiedad de inversión.
Cuenta:	Edificio Urbanización La Carolina - Quito Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York – Loja
<u>Observación</u>	Seguro de siniestros.

RECOMENDACIÓN No. 2:

Los bienes inmuebles son susceptibles de siniestros, por lo cual se recomienda la contratación de un seguro de siniestros que cubra eventualidades o casos fortuitos; la gerencia debe considerar que es indispensable precautelar su inversión.

CONCLUSIÓN No.3

El Manual de funciones debe ser efectuado para que el personal conozca sus responsabilidades y sus funciones.

Área auditada:	Departamento administrativo
Área Ejecución Recomendación:	Gerencia:
<u>Condición</u>	Falta Manual de Funciones
Riesgo	<u>Medio</u>

RECOMENDACIÓN No. 3:

El Departamento Administrativo no cuenta con un Manual de Funciones, lo que ocasiona que los empleados ejecuten sus funciones en base a la estructura



verbal. Se recomienda a la gerencia tomar acciones correctivas en este caso diseñando un manual de funciones y difundirlo a sus colaboradores.

CONCLUSIÓN No. 4

La compañía no entrega hasta la emisión del presente informe la grabación de las juntas de Socios.

Área auditada:	Departamento Administrativo.
Área Ejecución Recomendación:	Gerencia:
<u>Condición</u>	Observar lo estipulado en la resolución No. 14 Registro oficial No. 371 del vigente desde el 10 de noviembre del 2014

RECOMENDACIÓN No. 4.

El gerente de la compañía debe solicitar como secretario que se cumpla con lo dispuesto en la resolución No. 14 Registro oficial No. 371 del vigente desde el 10 de noviembre del 2014, emitida por la Superintendencia de Compañías, en el cual indica que las Juntas de socios deben ser gravadas y preservadas en el tiempo.

CONCLUSIÓN No.5

La cuenta denominada “gasto 15% Participación de trabajador” debería ser contabilizado por su naturaleza.

Área auditada:	Departamento Contable
Área Ejecución Recomendación:	Contabilidad



Condición

La cuenta gasto 15% Participación de trabajador se encuentra clasificada en otros gastos al final del estado de Resultados.

RECOMENDACIÓN No. 5.

Clasificar la cuenta gasto 15% Participación de trabajador en beneficios a trabajadores de acuerdo a su naturaleza.

CONCLUSIÓN No.6

Hasta la emisión del presente informe no se observa entrega de uniformes al personal.

Área auditada:

Departamento Administración

Área Ejecución Recomendación:

Administración

Condición

No se evidencia entrega de uniformes al personal.

RECOMENDACIÓN No. 6.

Aplicar lo dispuesto en el artículo 42 numeral 29 del Código de Trabajo que señala: *“Suministrar cada año, en forma completamente gratuita, por lo menos un vestido adecuado para el trabajo a quienes presten sus servicios”*.

Atentamente,

Dra. María Fernanda Carrasco T.
AUDITOR EXTERNO
RNAE No. 976



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CÍA. LTDA.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

V. ANEXOS AL INFORME



DRA. MARIA FERNANDA CARRASCO T
AUDITORA EXTERNA

INMOBILIARIA INMOBIDOMAR CIA. LTDA.

MATERIALIDAD

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

PT
005

OBJETIVO:

La NIA 320 correspondiente a la materialidad e importancia relativa que es de juicio del auditor basados en los estados financieros de acuerdo con la siguiente tabla:

RESULTADO:

Superior a	Pero no superior a	Multiplicado	El exceso mayor
-	30.000,00	- + 0.05900	-
30.000,00	100.000,00	1.780,00 + 0.03100	30.000,00
100.000,00	300.000,00	3.970,00 + 0.02140	100.000,00
300.000,00	1.000.000,00	8.300,00 + 0.01450	300.000,00
1.000.000,00	3.000.000,00	18.400,00 + 0.01000	1.000.000,00
3.000.000,00	10.000.000,00	38.300,00 + 0.00670	3.000.000,00
10.000.000,00	30.000.000,00	85.500,00 + 0.00460	10.000.000,00
30.000.000,00	100.000.000,00	178.000,00 + 0.00313	30.000.000,00
100.000.000,00	300.000.000,00	397.000,00 + 0.00214	100.000.000,00
300.000.000,00	1.000.000.000,00	826.000,00 + 0.00145	300.000.000,00
1.000.000.000,00	3.000.000.000,00	1.840.000,00 + 0.00100	1.000.000.000,00
3.000.000.000,00	10.000.000.000,00	3.830.000,00 + 0.00067	3.000.000.000,00
10.000.000.000,00	30.000.000.000,00	8.550.000,00 + 0.00046	10.000.000.000,00
30.000.000.000,00	100.000.000.000,00	17.800.000,00 + 0.00031	30.000.000.000,00
100.000.000.000,00	300.000.000.000,00	39.700.000,00 + 0.00021	100.000.000.000,00
300.000.000.000,00	-	82.600.000,00 + 0.00015	300.000.000.000,00

Total Activos	1.045.792
Total Ingresos	228.617
Valor mayor	1.045.792

La importancia relativa R=2 se ha considerado a fin de definir el error tolerable en los estados financieros hasta el 50% de la materialidad de los estados financieros de la Compañía.

Materialidad =	38.858	4%
R-2	19.429	(a)
Límite de diferencias de auditoría LDA	389	(b)

PROCEDIMIENTO:

Se compara los activos totales y los ingresos operacionales para obtener la materialidad.

MARCAS DE AUDITORIA:

(a) La importancia relativa R=2 se ha considerado a fin de definir el error tolerable en los estados financieros hasta el 50% de la materialidad de los estados financieros de la Compañía.

(b) Se ha considerado un 4% de la materialidad para evaluar las diferencias de auditoría no corregidas por la administración de acuerdo a la NIA 330

Maria Fernanda Carrasco

Dra. María Fernanda Carrasco
AUDITORA EXTERNA
RNAE-976

Elaborado por: MFC
Revisado por: MFC
Fecha: 22 DE MARZO 2020



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO SITUACIÓN FINANCIERA
31 de diciembre de 2019

		Pág. 1 de 2	
CÓDIGO	CUENTA	NOTA	SALDO AL 2019
1.	ACTIVO		
1.01.	ACTIVO CORRIENTE		
1.01.01.01	CAJA - GENERAL		-
1.01.01.01.01	Caja - Chica	10.1	1,98
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901695072		71.548,41
1.01.01.02.91	Activos pagados por anticipado		-
1.01.02.05.02.01	Cuentas por Cobrar Inmueble Avda. Republica del Salvador		-
1.01.02.06.03	Cuentas por Cobrar Inmueble Avda Salvador Bustamante Celi y Nueva York		-
1.01.04.03	ANTICIPOS A PROVEEDORES	10.2	-
1.01.05.04	IVA PAGADO		-
1.01.05.05	Retención Renta Inmobiromar		-
1.01.05.06	Retención Iva Inmobiromar		-
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE		
1.02.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
1.02.01.08	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	10.3	509,00
1.02.01.12.03	Depreciación Acumulada de Equipo de Computo	-	501,60
1.02.02.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN		
1.02.02.01.	TERRENOS		
1.02.02.01.01	Terreno Carolina		246.384,00
1.02.02.01.02	Terreno Salvador Bustamante		198.193,49
1.02.02.02.	EDIFICIOS		
1.02.02.02.01	Edificio Urbanización La Carolina - QUITO		293.616,00
1.02.02.02.02	Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - LOJA	10.4	418.886,56
1.02.02.03.	(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN		
1.02.02.03.01	Depreciación Acumulada Edificio Urbanización La Carolina	-	77.254,77
1.02.02.03.02	Depreciación Acumulada del Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York	-	105.620,57
1.02.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS		
1.02.05.01	Activos por Impuestos Diferidos	10.5	29,51
TOTAL DE ACTIVOS			1.045.792,01
2.	PASIVO		
2.01.	PASIVO CORRIENTE		
2.01.03.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
2.01.03.01	PROVEEDORES LOCALES	10.6	-
2.01.03.03	Documentos por pagar		2.755,31
2.01.04.01.01	Préstamo por Pagar Banco de Loja		-
2.01.07.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		
2.01.07.01.01.01	Retención Renta 1%		-
2.01.07.01.01.02	Retención Renta 2%		-
2.01.07.01.01.03	Retención Renta 8%		-
2.01.07.01.01.04	Retención Renta 10%		-
2.01.07.01.01.05	Retención Renta en Relación de Dependencia		-
2.01.07.01.02.01	Retención Iva 30%		-
2.01.07.01.02.02	Retención Iva 70 %	10.7	-
2.01.07.01.02.03	Retención Iva 100 %		-
2.01.07.01.03	IVA COBRADO		-
2.01.07.01.04	Impuestos por pagar al fisco		1.347,01
2.01.07.02	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO		10.896,95
2.01.07.03.01	Aporte Individual por Pagar		96,64
2.01.07.03.02	Aporte Patronal por Pagar		124,25
2.01.07.04.01	Sueldos por Pagar		1.030,95
2.01.07.04.03	Provision Decimo Tercero		68,06
2.01.07.05.01	15% participacion de Trabajadores por Pagar		23.317,12



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO SITUACIÓN FINANCIERA
31 de diciembre de 2019

Pág. 1 de 2

CÓDIGO	CUENTA	NOTA	SALDO AL 2019
1.	ACTIVO		
1.01.	ACTIVO CORRIENTE		
1.01.01.01	CAJA - GENERAL		-
1.01.01.01.01	Caja - Chica	10.1	1.98
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta. Cte. N° 2901695072		71.548,41
1.01.01.02.91	Activos pagados por anticipado		-
1.01.02.05.02.01	Cuentas por Cobrar Inmueble Avda. Republica del Salvador		-
	Cuentas por Cobrar Inmueble Avda Salvador Bustamante Celi y Nueva York		-
1.01.02.06.03	York	10.2	-
1.01.04.03	ANTICIPOS A PROVEEDORES		-
1.01.05.04	IVA PAGADO		
1.01.05.05	Retención Renta Inmobiromar		
1.01.05.06	Retención Iva Inmobiromar		
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE		
1.02.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
1.02.01.08	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	10.3	509,00
1.02.01.12.03	Depreciación Acumulada de Equipo de Computo	-	501,60
1.02.02.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN		
1.02.02.01.	TERRENOS		
1.02.02.01.01	Terreno Carolina		246.384,00
1.02.02.01.02	Terreno Salvador Bustamante		198.193,49
1.02.02.02.	EDIFICIOS		
1.02.02.02.01	Edificio Urbanización La Carolina - QUITO		293.616,00
1.02.02.02.02	Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - LOJA	10.4	418.886,56
	(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN		
1.02.02.03.01	Depreciación Acumulada Edificio Urbanización La Carolina	-	77.254,77
	Depreciación Acumulada del Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York	-	105.620,57
1.02.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS		
1.02.05.01	Activos por Impuestos Diferidos	10.5	29,51
	TOTAL DE ACTIVOS		1.045.792,01
2.	PASIVO		
2.01.	PASIVO CORRIENTE		
2.01.03.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
2.01.03.01	PROVEEDORES LOCALES	10.6	-
2.01.03.03	Documentos por pagar		2.755,31
2.01.04.01.01	Préstamo por Pagar Banco de Loja		-
2.01.07.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		
2.01.07.01.01.01	Retención Renta 1%		-
2.01.07.01.01.02	Retención Renta 2%		-
2.01.07.01.01.03	Retención Renta 8%		-
2.01.07.01.01.04	Retención Renta 10%		-
2.01.07.01.01.05	Retención Renta en Relación de Dependencia		-
2.01.07.01.02.01	Retención Iva 30%		-
2.01.07.01.02.02	Retención Iva 70 %	10.7	-
2.01.07.01.02.03	Retención Iva 100 %		-
2.01.07.01.03	IVA COBRADO		-
2.01.07.01.04	Impuestos por pagar al fisco		1.347,01
2.01.07.02	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO		10.896,95
2.01.07.03.01	Aporte Individual por Pagar		96,64
2.01.07.03.02	Aporte Patronal por Pagar		124,25
2.01.07.04.01	Sueldos por Pagar		1.030,95
2.01.07.04.03	Provision Decimo Tercero		68,06
2.01.07.05.01	15% participacion de Trabajadores por Pagar		23.317,12



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO SITUACIÓN FINANCIERA
31 de diciembre de 2019

Pág. 2 de 2

CÓDIGO	CUENTA	NOTA	SALDO AL 2019
2.01.12.	PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	
2.01.12.01	JUBILACIÓN PATRONAL	10.8	134,12
2.02.	PASIVO NO CORRIENTE		
2.02.02.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
2.02.02.01.03	Garantias por Pagar Largo Plazo	10.9	7.400,00
2.02.07.	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS		
2.02.07.03	Provision Desahucio	10.10	347,97
	TOTAL PASIVO		47.518,38
3.	PATRIMONIO NETO		
3.01.	CAPITAL		
3.01.01.01	Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi Coronel		618.050,05
3.01.01.03	Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Margoth Celi Ojeda		10,00
3.01.01.04	Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Elizabeth Celi Ojeda		10,00
3.01.01.05	Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Javier Celi Ojeda		10,00
3.04.	RESERVAS		
3.04.01	RESERVA LEGAL	10.11	16.062,36
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS		
3.06.01	GANACIAS ACUMULADAS		305.552,58
3.06.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-	44.367,03
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO		
3.07.01	GANANCIA O PERDIDA NETA DEL PERIODO		102.945,67
	TOTAL PATIMONIO		998.273,63
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1.045.792,01

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros Auditados



INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
Al 31 de diciembre de 2019

Pág. 1 de 1

CÓDIGO	CUENTA	NOTA	SALDO AL 2019
4.	INGRESOS		
4.01.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
4.01.02.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS		
4.01.02.01	Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. Salvador Bustamante Celi y NY	10.12	180.000,00
4.01.02.02	Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa República del Salvador		48.600,00
4.01.09	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		17,32
TOTAL INGRESOS			228.617,32
5.	GASTO		
5.01.	COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION		
5.01.04.01.	DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	10,13	
5.01.04.01.02	Depreciación de Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi - Loja		20.420,76
5.01.04.01.03	Depreciación Edificio Ada. Republica del Salvador - Quito		14.313,84
5.02.	GASTOS		
5.02.01.	GASTOS DE VENTAS		
5.02.01.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	10.14	12.271,92
5.02.01.02.	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)		
5.02.01.02.01	Gasto Aporte Patronal		1.491,01
5.02.01.02.02	Gasto Fondos de Reserva		1.022,46
5.02.01.02.03	Decimo Tercer Sueldo		816,72
5.02.01.02.04	Decimo Cuarto Sueldo		792,38
5.02.01.03.	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES		
5.02.01.03.01	Gasto jubilacion Patronal		1,36
5.02.01.03.02	Gasto provision desahucio		36,67
5.02.01.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES		1.001,49
5.02.01.28.	OTROS GASTOS DE VENTAS		
5.02.01.28.01	Suministros de Oficina		9,82
5.02.01.28.02	Gastos Facturación Electronica Inmobiliaria		240,00
5.02.02.	GASTOS ADMINISTRATIVOS		
5.02.02.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	10.15	13.447,22
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS		3.210,08
5.02.02.27	GASTO IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE		29.184,65
5.02.02.28.02	Gasto Sistemas Software		130,00
5.02.03.	GASTOS FINANCIEROS		
5.02.03.01.01	Intereses Préstamos Bancarios	10.16	3.845,57
5.02.03.02.01	Gastos Bancarios		30,92
5.02.03.03.01	Gasto financiero esturio actuarial		19,45
5.02.04.04	Mislaneos	10.17	68,21
5.02.04.05	Gasto 15% Participación de Trabajadores		23.317,12
TOTAL GASTOS			125.671,65
UTILIDAD DEL EJERCICIO			102.945,67

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros Auditados