

INMOBSANJOAQUIN CIA. LTDA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBSANJOAQUIN CIA.LTDA. se constituyó mediante escritura pública celebrada 10 de Diciembre de 2014, y aprobada e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Cuenca el 10 de Diciembre de 2014 bajo el número 12234. Es una compañía de nacionalidad ecuatoriana. Su domicilio registrado es autopista medio ejido sn y vía a Sayausí Cuenca Ecuador.

2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

El objeto social de INMOBSANJOAQUIN CIA. LTDA. es las actividades de administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Los estados financieros INMOBSANJOAQUIN CIA.LTDA.. para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados y autorizados por la Gerencia de la Compañía para su emisión el 18 de Marzo de 2019 y aprobados por la Junta General de Accionistas el 25 de marzo del 2019.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

3.2 Principios contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros adjuntos. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad 1 (NIC 1), estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018, y han sido aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

3.3 Período cubierto

Los estados financieros adjuntos de INMOBSANJOAQUIN Cía. Ltda., comprenden el estado de situación financiera y el estado de cambios en el patrimonio al 31 de diciembre de 2018; así como el estado de resultados integrales y el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

INMOBSANJOAQUIN CIA. LTDA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBSANJOAQUIN CIA.LTDA. se constituyó mediante escritura pública celebrada 10 de Diciembre de 2014, y aprobada e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Cuenca el 10 de Diciembre de 2014 bajo el número 12234. Es una compañía de nacionalidad ecuatoriana. Su domicilio registrado es autopista medio ejido sn y vía a Sayausí Cuenca Ecuador.

2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

El objeto social de INMOBSANJOAQUIN CIA. LTDA. es las actividades de administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Los estados financieros INMOBSANJOAQUIN CIA.LTDA.. para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados y autorizados por la Gerencia de la Compañía para su emisión el 18 de Marzo de 2019 y aprobados por la Junta General de Accionistas el 25 de marzo del 2019.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

3.2 Principios contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros adjuntos. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad 1 (NIC 1), estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018, y han sido aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

3.3 Período cubierto

Los estados financieros adjuntos de INMOBSANJOAQUIN Cía. Ltda., comprenden el estado de situación financiera y el estado de cambios en el patrimonio al 31 de diciembre de 2018; así como el estado de resultados integrales y el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Años

Tipo de activo	Años
Instalaciones	20
Muebles y Enseres	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

La vida útil y el método de depreciación seleccionados serian revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, maquinaria y equipos.

La Compañía (excepto para el rubro de vehículos e instalaciones) tampoco ha determinado valores residuales sobre propiedad, maquinaria y equipos, ya que la gerencia considera que a la fecha de cierre del Balance no es necesario.

3.8 Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías de acuerdo con NIC 39:

- Activos financieros a valor razonable a través de resultados
- Cuentas por cobrar

La clasificación depende del propósito para el cual los activos fueron adquiridos. La Compañía clasifica sus activos al momento del reconocimiento inicial.

3.8.1 Activos financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros a valor razonable a través de resultados incluyen activos financieros mantenidos para la venta y activos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros de la Compañía incluyen: efectivo en caja y bancos, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Los activos financieros son clasificados como disponibles para la venta si son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo.

3.8.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se registran a su costo amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones de principal efectuadas, más los intereses devengados y no cobrados, en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada, en el caso de las cuentas por cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha de estado de situación financiera, en cuyo caso se clasifican como activos no corrientes.

Los préstamos y cuentas a cobrar incluyen deudores comerciales, cuentas por cobrar a accionistas y otras cuentas por cobrar.

3.8.3 Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o hayan celebrado un acuerdo de transferencia pero no hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, ni hayan transferido el control de los mismos, los activos se continúan reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre los activos. En ese caso, la Compañía también reconoce los pasivos relacionados. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

3.8.4 Método de tasa de interés efectiva:

El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos por intereses durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar (incluyendo todos los cargos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

3.8.5 Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados.

18

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimado, descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

3.9 Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los pasivos financieros se clasifican así:

- Pasivo financiero a valor razonable a través de resultados; ó,
- Otros pasivos financieros.

3.9.1 Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable a través de resultados cuando éstos son mantenidos para negociación o son designados a valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

3.9.2 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo préstamos (de existir), se valorizan inicialmente por el monto del efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos por intereses sobre la base de la rentabilidad efectiva.

3.9.3 Método de tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por pagar durante la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un período menor cuando el pasivo asociado tenga una opción de prepago que se estime será ejercida.

3.9.4 Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

3.9.5 Compensación de Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.10 Inventarios

La Compañía no maneja inventarios, pues su objeto social es definido para otro tipo de negocio que no involucra estas cuentas.

3.11 Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades financieras y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento al cierre del año no superior a tres meses. En el estado de situación, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

- **Actividades de operación:** Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- **Actividades de inversión:** Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiamiento:** Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

3.12 Impuesto a la renta

3.12.1 Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo del 25% para el año 2018.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

3.13 Provisiones

Las obligaciones existentes a la fecha del balance, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la

Compañía y cuyo importe al momento de cancelación son indeterminados, se registran como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Compañía tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones se estiman periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre contable.

3.14 Contingencias

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados; en caso contrario, sólo se revela la contingencia en notas a los estados financieros.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

3.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos.

3.15.1 Venta de bienes

Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando los riesgos y los beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador, generalmente al despachar los bienes.

3.16 Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa al cierre de cada período si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existiera indicio, la Compañía efectúa un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor de uso y su valor razonable menos los costos de venta, y es determinado para cada activo individual o unidad generadora de efectivo, cuando el activo no genera flujos de caja que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable.

Para determinar el valor en uso, los flujos futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra cotizaciones de acciones y otros indicadores de valor razonable disponibles. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

JS

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2018, la administración de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo y/o económico que indiquen que el valor neto registrado como propiedad, maquinarias y equipos no pueda ser recuperado.

3.17 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a juicio de la Compañía, mediante contratos de crédito con vencimiento a largo plazo, disponibles de forma incondicional, se clasifican como pasivos no corrientes.

3.18 Beneficios a empleados

La Norma Internacional de Contabilidad 19 (NIC-19) de Beneficios a empleados establece que la Compañía utilizará el Método de Unidad de Crédito Proyectada para determinar el valor actual de las obligaciones por beneficios definidos.

La Norma contempla tres categorías de retribuciones a los empleados:

- **Retribuciones a corto plazo**, tales como sueldos, salarios y contribuciones a la Seguridad Social, permisos remunerados y permisos remunerados por enfermedad, participación en las utilidades e incentivos (si se pagan dentro de los doce meses siguientes al cierre del ejercicio) y retribuciones no monetarias (tales como asistencia médica, disfrute de casas, vehículos y la disposición de bienes o servicios subvencionados o gratuitos);
- **Retribuciones a los empleados retirados**, tales como prestaciones por jubilación patronal, otras prestaciones por retiro, seguros de vida y atención médica para los jubilados;
- **Indemnizaciones por cese del contrato**, tales como indemnizaciones por desahucio.

3.19 Dividendos en efectivo

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a compañías del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

Handwritten signature

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Se detalla como sigue, con un saldo total de US\$ 9.329,77

CUENTA	USD 2018
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS (a)	6.654,00
PRESTAMO A SOCIOS	2.640,00
PRESTAMOS A EMPLEADOS	35,77
TOTAL	9.329,77

a) Valor pendiente de cobro por ventas a crédito al cierre del ejercicio económico
US\$ 6.654,00 dólares.

b) No existe de provisión de cuentas incobrables –

5. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Se detalla como sigue, con un saldo total de US\$ 163.419,26

CUENTA	US\$ 2018
IMPTOS RETENIDOS EN LA FUENTE	17.752,26
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	145.667,00
TOTAL	163.419,26

6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Se detalla como sigue:

Propiedad, Planta y Equipo						
COSTO	Saldo al	Adicion es	Reclasificado al gasto y/o Ventas	Bajas	Transfe rencias	Saldo al
	31/12/2017					31/12/2018
No Depreciables						
TERRENOS	3.765.853.00	-	-	-	-	3.765.853.00
TOTAL	3.765.853,00	-	-	-	-	3.765.853,00
Depreciables						
EDIFICIOS	579.296,26					579.296,26
(-)Depreciación Acumulada						
DEPRECIACIÓN ACUMULADA EDIFICIOS	118.945,26					118.945,26
SUBTOTAL	118.945,26					118.945,26
TOTAL ACTIVOS FIJOS	4.226.204,00			-	-	4.226.204,00

Handwritten signature

7. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Corresponde al préstamo del Banco del Austro por la porción corriente el valor de US\$32.832,64

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Valores por pagar es de US\$ 5.060,02 con el siguiente detalle:

CUENTA	US\$ 2018
PROVEEDORES LOCALES	1.306,19
NOMINAS	3.005,58
IMPUESTO POR PAGAR	748,25
TOTAL	5.060,02

9. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS

El saldo al cierre del ejercicio económico es de US\$ 4'260.228,92 y corresponde a los siguientes accionistas:

ACOSTA ANDRADE CLAUDIA	US\$ 396.208,44
ACOSTA ANDRADE MARGARITA	US\$ 664.683,72
ACOSTA ANDRADE MAGDALENA	US\$ 817.121,92
ACOSTA ANDRADE TEODORO	US\$ 822.921,92
ACOSTA VAZQUEZ TEODORO	US\$ 477.685,79
ANDRADE UGARTE SONIA	US\$1'086.279,55
ACOSDRADE S.A.	US\$4'260.228,92

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponde al préstamo del Banco del Austro por la porción no corriente el valor de US\$80.305,37

11. CAPITAL SOCIAL

El capital social suscrito y pagado consiste de 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00 cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a dividendos. Las 10000 acciones están suscritas y pagadas, cuyo cuadro de socios es el siguiente:

ACCIONISTA	CAPITAL	PORCENTAJE
ACOSTA ANDRADE CLAUDIA	1.762,00	17.62%
ACOSTA ANDRADE MARGARITA	2.936,00	29.36%
ACOSTA ANDRADE MAGDALENA	1.762,00	17.62%
ACOSTA ANDRADE TEODORO	1.762,00	17.62%
ACOSTA VAZQUEZ TEODORO	1.778,00	17.78%
TOTAL	10.000,00	100.00%

17

12. APORTES SOCIOS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

No existe aporte para futuras capitalizaciones por parte de los Señores Accionistas.

13. RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía no ha apropiado valores por concepto de reserva legal.

	US\$
	2018
Saldo al inicio del período	866.59
Incremento del período	0.00
TOTAL	866.59

14. RESULTADOS ACUMULADOS

Utilidades de los socios no distribuidas es de US\$ 7.162,87, En el año 2018 no se realizó distribución de utilidades

15. RESULTADOS DEL EJERCICIO

Utilidades del ejercicio económico 2018 a disposición de la Junta General US\$ 976.52.

16. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

A diciembre 31 del 2018 no existen activos ni pasivos contingentes que la administración conozca y que requiera ajustes o revelaciones en los estados financieros.

17. INFORME DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Dando cumplimiento a disposiciones legales establecidas por el Servicio de Rentas Internas, según Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el R.O. Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2015 y su reforma mediante Resolución del SRI No. 282, publicada en R.O. Suplemento 792 de 7 de Julio del 2016, en el sentido de que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar a

los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme al instructivo y formatos proporcionados por el SRI; siendo responsable de los auditores externos, el dictaminar la razonabilidad de la información de dichos reportes.

A la fecha de emisión de este informe (25 de marzo del 2019), la empresa se halla preparando dicha información.

18. HECHOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2018 (fecha de cierre del ejercicio) y a la fecha de preparación de este informe (25 de marzo de 2019) la administración considera que no existen eventos importantes que revelar y que tuvieran efecto sobre los estados financieros cerrados el 31 de diciembre del año 2018.

ps