

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados, incluyendo el pago de los pasivos comerciales y obligaciones cuando vencen; esto incluyendo el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

7. EFECTIVO Y BANCOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Caja		200	200
Bancos	(1)	16,760	12,361
		16,960	12,561

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y no tienen restricciones para su uso.

8. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Corriente</u>			
Relacionadas	(nota 15)	481,994	137,446
Anticipos de proveedores		-	1,137
		481,994	138,583
<u>No corriente</u>			
Relacionadas	(nota 15)	154,865	124,865

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Instalaciones, y Adecuaciones	231,524	255,678
Equipos de oficina	27,670	
Muebles y enseres	54,937	54,937
Vehículos	61,457	-
Equipos de computación	645	829
Otros propiedades, planta y equipos	236	236
	376,469	311,680
(-) Depreciación acumulada	(314,158)	(221,101)
	62,311	90,579

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

10. PROPIEDAD DE INVERSION.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Terrenos	508,016	508,016
Edificios	2,310,505	2,310,505
	2,818,521	2,818,521
(-) Depreciación acumulada	(787,665)	(787,665)
	2,030,856	2,030,856

11. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Corriente</u>			
Proveedores	(1)	25,449	17,217
Relacionadas	(nota 15)	2,515,573	-
Otros		499	499
		2,541,521	17,716
<u>No corriente</u>			
Relacionadas	(nota 15)	-	579,731
Socios	(nota 15)	-	1,587,248
		-	2,166,979

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan saldos pendientes de pago a proveedores por compra de bienes y servicios, los cuales no devengan intereses y tienen vencimientos promedios.

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

12. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario de IVA	195,566	186,287
Crédito tributario impuesto a la renta	5,542	1,942
Retenciones de Iva	5,040	-
Retenciones en la fuente	4,800	3,600
	<u>210,948</u>	<u>191,829</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente de iva	35	13
Impuesto a la renta	3,112	794
Retenciones en la fuente de IR	57	114
	<u>3,204</u>	<u>921</u>

Conciliación tributaria - Impuesto a la renta

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

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	11,689	609
(Más) Gastos no deducibles	760	3,000
Utilidad gravable	12,449	3,609
Impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros (25%)	3,112	794

Los movimientos del crédito tributario de impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Impuesto a la renta	3,112	902
Retención en la fuente	(4,800)	(3,600)
Crédito tributario períodos anteriores	(5,542)	(1,942)
Saldo a favor	<u>(7,230)</u>	<u>(4,640)</u>

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Tarifa del impuesto a las ganancias

Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018 estableciendo como tarifa general el 25% (previo a esta Ley la tarifa era el 22%). Así también, las disposiciones tributarias establecieron que dicha tarifa se incrementará hasta el 3% (28% a partir año 2018) sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación societaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 28% a partir del año 2018.

Situación fiscal

Los años 2016 al 2019 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades fiscales.

Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas (SRI) solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliarias en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000, y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliarias en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de impuestos a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos, y egresos.

Reformas tributarias

El 21 de agosto del 2018 se publicó la "Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal" en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo, para sectores priorizados y sujeto a la generación de empleo neto, en zonas urbanas de Quito y Guayaquil (por 8 años), zonas no urbanas de Quito y Guayaquil (por 12 años) y sectores fronterizos (por 15 años), siempre que la inversión se realice en un período de 24 meses contados desde la publicación de la Ley.

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

-
- Exoneración del Impuesto a la renta y anticipo, sujeto a la generación de empleo neto, para industrias básicas en todo el país (por 15 años) y sectores fronterizos (por 20 años), siempre que la inversión se realice en un período de 24 meses contados desde la publicación de la Ley.
 - Dividendos considerados como ingresos exentos de impuesto a la renta calculados después del pago del Impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador. No aplica exoneración si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en el Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
 - Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuesto a la renta del 28% a partir del año 2019. El porcentaje 25% se mantiene, así como también el 22% para micro, pequeñas empresas, exportadores habituales.
 - Se establece el Impuesto a la renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de participaciones.
 - Reducción tarifa Impuesto a la renta en reinversión de utilidades, para impulsar el deporte, cultura, desarrollo ciencia, tecnología e innovación.
 - El porcentaje de retención sobre dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de Impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de Impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.
 - Modificación de la fórmula para determinar el Anticipo de Impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2019 en adelante.
 - Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año (tercera cuota - abril del siguiente año); se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); y, se contempla la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del Impuesto a la renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
 - Se agregan bienes y servicios con tarifa 0% de IVA, tales como materia prima e insumos (semillas, bulbos, plantas) para sector agropecuario, acuícola y pesquero importados o adquiridos en el mercado interno, partes y piezas para tractores de llantas de hasta 200hp; maquinaria de uso agropecuario, acuícola y pesca, partes y piezas, de acuerdo con los Decretos que emita el Presidente, entre otros.

El 31 de diciembre de 2019, se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Registro Oficial No. 111.

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Exoneración del impuesto a la renta de los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.
- Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.
- Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una formula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.
- Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a US\$100.000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
- Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
- Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados
- Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados
- En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales

Otras reformas

- Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a US\$1,000,000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
- Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

13. PATRIMONIO

Capital social.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social de la Compañía es de US\$400 y está constituida por 400 participaciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representa aportes de los socios, los cuales están destinados para futuros aumentos de capital.

Reserva legal.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados.

Pérdidas acumuladas

Al 31 de diciembre del 2019, representa el saldo neto de la utilidad del ejercicio y las pérdidas acumuladas.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Impuestos y contribuciones	94,246	9,606
Depreciaciones	94,099	25,026
Gastos del personal	44,840	-
Mantenimiento y reparaciones	40,727	31,488
Servicios básicos	17,571	19,755
Expensas	3,550	4,260
Suministros	1,762	-
Baja por venta de activo fijo	636,505	
Otros	5,011	5,269
	938,311	95,404

15. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Cuentas por cobrar</u>		
<u>corriente:</u>		
<u>Relacionada</u> (Nota 8)		
Comercializadora Inmobiliaria		-
Alhambra Cobilhambra S.A.	240,000	
Plaza Vendome S.A.	100,000	
Corpsir S.A.	70,000	-
Arkrem S.A.	70,000	-
Corpalamo S.A.	1,808	137,400
Inmobiliaria Roberana S.A.	140	-
Cedermer S.A.	46	46
	481,994	137,446
<u>Cuentas por cobrar no</u>		
<u>corriente:</u>		
<u>Relacionada</u> (Nota 8)		
Corpalamo S.A.	124,865	124,865
Diseños Magenta S.A.	30,000	-
	154,865	124,865

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Cuentas por pagar corriente:</u>		
<u>Relacionada</u> (Nota 11)		
Juan Doumet	2,515,573	-
	<u>2,515,573</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar no corriente:</u>		
<u>Relacionada</u> (Nota 11)		
Almacenes Juan Eljuri Skoda	-	215,990
División Vehículos S.A	-	363,741
Hipodemsa	-	1,587,248
Juan Doumet	-	<u>2,166,979</u>

16. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a la Administración de la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

17. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

18. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 29, 2020), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 29 de junio de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Socios. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.
