

INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad:

INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA.

RUC de la entidad:

0990295980001

Domicilio de la entidad:

Malecón Simón Bolívar No. 204 y Loja Provincia del Guayas

Forma legal de la entidad:

Compañía Limitada

País de incorporación:

Ecuador.

Descripción:

INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA. (en adelante “la Compañía”), fue constituida en la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas - República del Ecuador, mediante escritura pública del 12 de noviembre de 1975 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 27 de febrero de 1976.

Su objetivo principal es la actividad mercantil como comisionista, apoderada, intermediaria, mandataria, mandante, agente y representante de personas naturales o jurídicas. La compañía no se dedicará al negocio de intermediación de bienes e inmuebles Para el cumplimiento de este objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquiera sea su naturaleza, permitidos o no prohibidos por leyes ecuatorianas.

Representante legal:

El Sr. Juan Carlos Vayas Gando, es el Representante Legal de la Compañía. Está encargado de ejercer por sí mismo y de manera individual la Representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, suscribir a nombre de la Compañía toda clase de actos y contratos de cualquier naturaleza, manejar bajo su responsabilidad los fondos de la Compañía, presentar para aprobación de la Junta de Accionistas un informe acerca de la situación de la Compañía, acompañado de los estados financieros y demás documentos contables, administrar en general los negocios de la sociedad, entre otros.

INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Composición accionaria:

Las acciones de INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	# de Acciones	%
Juan Carlos Vayas Gando.	Ecuador	250	50%
Violeta de Fátima Vayas Gando.	Ecuador	250	50%
		500	100%

El control de la Compañía, es ejercido por la Gerencia General.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

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

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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

4.1. Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Medición de los Valores Razonables.

De acuerdo a NIIF No. 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para la determinación del valor razonable se requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Normas	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28 Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable	01-Ene-2018
NIC 40 Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben	01-Ene-2018

INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo	
NIIF 1 Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a las NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10	01-Ene-2018
NIIF 2 Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	01-Ene-2018
NIIF 4 Enmiendas a la NIIF 4 “Contratos de seguros” relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros)	01-Ene-2018
NIIF 9 Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación	01-Ene-2018
NIIF 15 Publicación de la norma “Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes”, esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18	01-Ene-2018
CINIIF 22 Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera	01-Ene-2018
NIC 28 Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	01-Ene-2019
NIIF 16 Publicación de la norma “Arrendamientos” esta norma reemplazará a la NIC 17	01-Ene-2019
NIIF 9 Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	01-Ene-2019
CINIIF 23 Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	01-Ene-2019

INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 17 Norma que reemplazará a la NIIF 4 “Contratos de Seguros”	01-Ene-2021

La compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues estas normas no son aplicables a sus operaciones. En relación a las NIIF 15, 9 y 16; la Administración informa que basado en una evaluación general no habrían impactos al aplicar estas normas debido a que la Compañía se encuentra en etapa pre operativa, consecuentemente no generará ingresos hasta que se construya el Centro Comercial.

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

4.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.7. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

4.8. Cuentas y documentos por pagar.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

4.9. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

4.10. Patrimonio.

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

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.11. Gastos de administración.

Los gastos de administración corresponden a asesoría administrativa, pago de impuestos y contribuciones de la Compañía.

4.12. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.13. Estado de flujos de efectivo.

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

4.14. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Resumen de Principales Políticas Contables**(Expresadas en U.S. dólares)**

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

a. Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. 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.

b. Riesgo de Capital.

Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que existe un rendimiento óptimo de la inversión realizada y fundamentalmente por la implementación de políticas de rendimiento del capital, optimizando los recursos eficientemente con objetivos claramente definidos que son responsabilidad de los accionistas, de la Gerencia General.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

	Años	
	2019	2018
Índice de liquidez	7.11 veces	1.49 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.14 veces	0.21 veces

La Administración considera que estos indicadores financieros están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo que cuenta la Compañía.

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, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros 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.

c. Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de bienes o servicios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año, se detalla a continuación:

INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- Año 2019 (0,07)%.
- Año 2018 0,27%.

7. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Banco	(1)	477,464	313,792

- (1) Representan saldos en cuentas corrientes en Banco de Guayaquil, el cual no genera interés y no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

8. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Póliza	(1)	500,001	120,000

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a una póliza de inversión en el Banco de Guayaquil que genera porcentaje de intereses a la fecha de vencimiento.

9. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Cuentas por Cobrar relacionadas</u>			
Carla Geovanina Vayas Gando	(1)	24,700	-
Carlos Luis Vayas		52,323	
María Paulina Vayas		192,491	
Stephanie Marie Kuffel Vayas		23,417	
		292,931	-

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a préstamos realizados con contratos de mutuo y pagarés que genera intereses a la fecha de vencimiento.

INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

10. PROPIEDADES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Terreno	61,334	537,614
Edificios	228,543	761,691
	<u>289,877</u>	<u>1,299,305</u>

El movimiento de las propiedades, maquinarias y equipos, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
<u>Año terminado en Diciembre 31, 2019:</u>			
Saldo inicial	537,614	761,694	1,299,305
Ventas (1)	(476,280)	(518,500)	(994,780)
Gasto de depreciación revalúo	-	(432)	(432)
Gasto de depreciación	-	(14,216)	(14,216)
Saldo final	<u>61,334</u>	<u>228,543</u>	<u>289,877</u>
<u>Año terminado en Diciembre 31, 2018:</u>			
Saldo inicial	-	28.548	28.548
Revaluaciones (2)	633.157	2,749,292	1.572.460
Re-expresión depreciación revalúo(2)		(1,809,990)	(1,809,990)
Ventas / Bajas	(95.543)	(206.160)	(301.703)
Gasto de depreciación	-	-	-
Saldo final	<u>537.614</u>	<u>761.691</u>	<u>1.299.305</u>

- (1) El 9 de septiembre del 2019 se realiza la venta del inmueble solar y casa ubicado en Malecón Simón Bolívar 202 y 206 entre Loja y Juan Montalvo a Tienda Industriales Asociadas (TIA) S.A. por US\$ 850,000

INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- (2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a al avalúo realizado por un perito calificado al edificio ubicado en Av. Malecón y Simón Bolívar entre calle Montalvo y calle Loja por US\$ 1,003,568; Avalúo al Local Comercial en planta baja, oficina y parqueo en el primer piso alto del Condominio Parques el Fortín sometido a régimen de propiedad horizontal, ubicado en la calle Panamá entre Montalvo y Padre Aguirre por US\$ 295,737; Avalúo Condominio “La Unión” departamento 1 planta baja, Urbanización los Ceibos Mz. 14 solar 06 por US\$ 301,703, este departamento fue vendido en el mes de octubre del 2018 por un valor de US\$ 305,000

11. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Cuentas por pagar</u>		
Juan Carlos Vayas Gando	(1) 130,000	130,000
	130,000	130,000

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde un préstamo otorgado por Juan Carlos Vayas Gando el 17 de septiembre del 2018 el vencimiento para el pago es de acuerdo a la disponibilidad de flujos.

12. IMPUESTOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Activo por impuestos corrientes:</u>		
Anticipo de impuesto a la renta	284	-
	284	-
<u>Pasivo por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	205	-
Retenciones en la fuente impuesto al valor agregado	250	568
Impuesto a la renta por pagar	-	568
	455	568

INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Conciliación Tributaria - Contable del impuesto a la renta corriente:

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto de impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31 2018
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la Renta y Trabajadores	(168,748)	2.175
Menos - Participación a Trabajadores	-	326
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la Renta	(168,748)	1.849
Más - Gastos no deducibles	14,404	734
Base Tributaria	(154,345)	2.583
Tasa Impositiva	22%	22%
Impuesto a la Renta Corriente Causado	-	568
Anticipo de Impuesto a la Renta	284	40
Impuesto a la Renta por Pagar	-	568
Menos - Retenciones en la Fuente	-	-
Saldo por pagar (a favor) del contribuyente	(284)	568

IMPUESTOS DIFERIDOS

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2019
Impuesto Diferido Pasivos:		
Al 1 de enero del 2018	-	-
Débitos a resultados por Impuestos diferidos	-	-
Al 31 de diciembre del 2018	162,629	-
Débito a patrimonio por Impuestos diferidos	-	206.647
Créditos a resultados por Impuestos diferidos	(113,833)	-44.017
Al 31 de diciembre del 2019	48,796	162.629

INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Impuesto a la Renta Corriente	(1)	.	(568)
Impuesto a la Renta Diferido	(2)	(113,833)	44,017
		(113,833)	43,449

13. PATRIMONIO

13.1 Capital Social.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, está constituido por 500 acciones ordinarias, autorizadas, suscritas y pagadas con un valor nominal de un dólar cada una.

13.2 Aporte para futura capitalización.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a los aportes en efectivo recibido de los accionistas para futuros aumentos de capital.

Resultados acumulados.

Utilidades acumuladas

Las pérdidas netas por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron de US\$54,915 y US\$45,289, respectivamente y mantienen un resultado acumulado de US\$1,357,254 y US\$1,412,169, respectivamente.

14. VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Arriendos	14,600	9,900

INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Sueldos y Salarios	-	8,119
Alimentación	-	1,075
Beneficios Sociales	188	7,807
Aportes al IESS	-	986
Honorarios profesionales	7,350	990
Servicios profesionales	2,970	-
Contribuciones e impuestos	7,820	788
Mantenimiento	3,825	-
Depreciaciones	14,648	1,673
Gasto de IVA	517	295
Otros	8,161	5,415
	45,478	27,147

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Cuentas por Cobrar relacionadas (1)</u>		
Carla Geovanina Vayas Gando	24,700	
Carlos Luis Vayas	52,323	
María Paulina Vayas	192,491	
Stephanie Marie Kuffel Vayas	23,417	
	292,931	
<u>Cuentas por pagar (2)</u>		
Juan Carlos Vayas Gando	130,000	130,000
	130,000	130,000

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a préstamos realizados con contratos de mutuo y pagarés que genera intereses a la fecha de vencimiento.

(2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde un préstamo otorgado por Juan Carlos Vayas Gando el 17 de septiembre del 2018 el vencimiento para el pago es de acuerdo a la disponibilidad de flujos.

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

17. CONTINGENTES.

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

18. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que:
i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15,000.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

19. 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 significativas 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.

20. 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 (Mayo 18, 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.

21. 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 18 de mayo de 2019 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.

INMOBILIARIA CARLOS CIA. LTDA

Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)
