

**INMOBILIARIA ABORJA GALLEGOS C. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31-2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social -**

La compañía fue constituida en la Ciudad de Machala, mediante escritura pública del 20 de julio de 1977 y aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 28 de septiembre del mismo año, mediante resolución RI-3434. Su domicilio de operación es en la ciudad de Machala, en Juan Montalvo 2022 y Rocafuerte.

El objeto social de la Compañía es dedicarse a la compra y venta de bienes inmuebles, siendo su Registro Único del Contribuyente (RUC) el número 0790053001001, y el plazo de la duración de la misma, según escritura de constitución, es de 50 años.

**1.2 Aprobación de los estados financieros -**

*Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración, con fecha de marzo 30 del 2020 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.*

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para PyMEs vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación -**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PyMEs requiere el uso de criterios contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso

**INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31-2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**2.2 Moneda funcional y de presentación -**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

**2.3 Efectivo -**

El efectivo comprende, dinero en efectivo y depósitos en bancos locales, los cuales son de libre disponibilidad, y sin riesgo de cambios en su valor.

**2.4 Pasivos financieros -**

**2.5.1 Clasificación**

La Compañía clasifica pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "pasivos al costo amortizado" y "préstamos al costo menos deterioro".

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "Pasivos a costo amortizado", y "Préstamos al costo menos deterioro". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

**2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

**Reconocimiento -**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

**Medición inicial -**

**INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31-2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Los pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del pasivo; siempre que el pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este sea significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior -**

**Pasivos financieros a costo amortizado**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro de sus cuentas por cobrar clientes, debido a que se estima que estos valores van a ser recuperados.

**2.5 Impuestos por recuperar**

Corresponden a retenciones en la fuente de impuesto a la renta, que serán recuperadas en un período menor a 12 meses. Cuando la administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

**2.6 Inventario. -**

Corresponde a materiales de construcción, equipos y partes que serán incluidas en la prestación de sus servicios los mismos que los mantienen en las bodegas de la Compañía, para ser consumidas en la prestación de servicios construcción, se reconocen a su costo histórico, y son enviadas a inventarios y a medida que son utilizadas en la producción, utilizando el método promedio ponderado para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

**2.7 Propiedades y equipos -**

Las propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a

**INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31-2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian, sin embargo la depreciación de sus otras propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil no es relevante.

Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros, y comprenden las siguientes:

<u>Tipo de Bienes</u>	<u>Vida Útil (Años)</u>
Edificio	20
Equipo de oficina	10
Vehículos	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado del resultado integral.

Cuando el valor en libros de una propiedad y equipo, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Los efectos de la revaluación de las propiedades y equipos son registrados contra el otro resultado integral en el período en donde se origina.

## **2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos) -**

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su

**INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31-2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2019, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

## **2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido -**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PyMEs.

El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2019, no se determinaron diferencias temporarias entre sus bases contables y tributarias.

**INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31-2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**2.10 Beneficios a los empleados**

**Beneficios de corto plazo**

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Calculada en función del total de los ingresos dividido para 24, y se provisiona y se paga de acuerdo con la legislación vigente en Ecuador.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

**2.11 Provisiones corrientes -**

Las provisiones se reconocen cuando:

- (i) La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados,
- (ii) Es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y,
- (iii) El monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

**2.12 Reconocimiento de ingresos -**

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por la compra y venta de bienes inmuebles, netos de descuentos y devoluciones. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro, cuando se ha transferido todos los riesgos y beneficios de los productos de la Compañía.



INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.  
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DICIEMBRE 31-2019  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**2.13 Gastos -**

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para PyMEs.

**3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

**3.1 Factores de riesgo financiero -**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluyendo, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo, sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios con proveedores.

La Compañía mantiene su efectivo en la siguiente institución financiera:

Entidad financiera	Calificación	
	2019	2018
Banco Guayaquil S.A.	AAA-	AAA-

**(a) Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes por los servicios de alquiler de bienes inmuebles. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

**INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31-2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**3.2 Administración del riesgo de capital -**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía, se administra el riesgo de capital tomando en consideración la rentabilidad que genera los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los socios.

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

El valor en libros de Cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar a relacionadas, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas, y efectivo, se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**6. EFECTIVO**

Corresponde a depósitos mantenidos en, Banco Guayaquil S.A., de libre disponibilidad.

**7. INVENTARIO**

La empresa mantiene saldos de Herramientas en calidad de Inventarios.



**INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31-2019**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

**8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

<b>Composición</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Iva pagado en compras	25,37	48,00
Crédito Tributario	4.059,19	5.462,00
	<u>4.084,56</u>	<u>5.510,00</u>

**9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

<b>Composicion</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas por cobrar terceros	<u>23.394,00</u>	<u>27.688,00</u>

**10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**

Los saldos de las propiedades y equipos se presentan a continuación:

<b>Composicion</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Terreno	138.000,00	138.000,00
Edificio	389.927,93	389.927,93
Maquinaria y Equipo - Costo	14.383,39	14.383,39
historic		
Vehiculos - Revalorizado	5.000,00	5.000,00
(-) Depreciacion	-183.945,05	-169.592,00
	<u>363.366,27</u>	<u>377.719,32</u>

La Compañía no mantiene activos en garantías.

**11. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES**

Al 31 de diciembre 2019 la empresa no mantiene saldos con proveedores. De haberlos estos corresponderán a valores pendientes de pago por la compra de bienes o prestación de servicios por el giro normal del negocio.

**INMOBILIARIA BORJA GALLEGOS C. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31-2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**


A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**13. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019, comprende 1000 acciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una.

**14. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos 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, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

  
Sra. Gladys Carmita Gallegos García  
Gerente General  
C.I. 0700073158

  
Ing. Lusmila E. Narváez Gúaicha  
Contadora  
C.I. 0701988966