

**INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

# **INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

### **INDICE**

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**NOTA 1 - OPERACIONES**

INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil Provincia del Guayas, Republica del Ecuador de acuerdo a escritura pública el 19 de Enero del 2017 de acuerdo con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, fue inscrito en el Registro de Mercantil el 20 de Enero del 2017.

INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A., es una compañía dedicada a la Actividad de Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 han sido emitidos con autorización de fecha 13 de Marzo de 2020 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de los Accionistas para su aprobación definitiva.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

**2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A., al 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y la moneda de presentación.

**2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista y certificados de inversión en bancos locales transformables en efectivo en un plazo menor a tres meses.

**2.3 Activos financieros**

Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar clientes no relacionados y otros. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente,

**INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

pues son exigibles en menos de doce meses.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación.

Las cuentas por cobrar clientes, se derivan de actividades de intermediación en la venta y alquiler de bienes inmuebles en el curso normal de su operación. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal.

Deterioro de activos financieros: La Administración de la Compañía no realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar, pues considera que por el giro del negocio no existen indicios de deterioro de su cartera.

## **2.4 Inventarios**

Por la actividad a la que se dedica INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A. no maneja inventarios.

## **2.5 Propiedades y Equipos**

Las propiedades y equipos INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A. se componen muebles y enseres, maquinaria y equipo, y equipos de computación.

Las propiedades planta y equipos se contabilizan por su coste histórico menos su correspondiente depreciación. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

La depreciación se calcula usando el método lineal de acuerdo a NIC 16 para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- Muebles y Enseres 10 años
- Maquinaria y equipos 10 años
- Equipos de computación 3 años

La vida útil de los activos se revisa, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en el estado de resultados.

## **2.6 Cuentas por pagar comerciales**

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas

**INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

## **2.7 Impuesto a la renta**

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

### *(a) Impuesto a la renta corriente*

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 22% para este ejercicio fiscal 2019 sobre su base imponible.

### *(b) Impuesto a la renta diferido*

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

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. 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.

## **2.8 Beneficios a empleados**

### *Participación de los trabajadores en las utilidades*

El 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

**INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**2.9 Provisiones**

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.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponde principalmente a proveedores locales, impuesto a la renta causado y participación a los trabajadores en el año.

**2.10 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación, o rebaja comercial que el INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A. pueda otorgar.

*(a) Prestación de servicios:*

Los ingresos provenientes de los servicios de Intermediación en Implementación NIIF se reconocen en el resultado en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del balance. Para lo cual se considera que:

- Los ingresos por prestación de servicios de Intermediación se reconocen como ingreso cuando se efectúa la venta o alquiler del inmueble, con la firma del contrato, independientemente de la fecha en que se realice la facturación.

**2.11 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago.

**INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	41.403,83	10.459,81

- (1) Corresponde principalmente a depósitos mantenidos en bancos locales, los cuales son de libre disponibilidad.

**NOTA 4 - ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos financieros medidos al costo y/o valor nominal:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	41.403,83	10.459,81
Cuentas por cobrar clientes	162.598,29	12.641,92
Total activos financieros	<u>204.002,12</u>	<u>23.101,73</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por pagar proveedores	73.743,05	3.990,88
Total pasivos financieros	<u>73.743,05</u>	<u>3.990,88</u>

**Valor razonable de los activos financieros**

El valor en libros del efectivo y efectivo equivalente corresponde a su valor razonable. El valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable debido a su naturaleza de corto plazo.

**NOTA 5 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar clientes al 31 de Diciembre del 2019 es por \$162,598.29.

- (1) Corresponde a los valores pendientes de cobro por los servicios de intermediación de venta y alquiler de bienes inmuebles, el cual está sujeto a cobro en 30 días de acuerdo con el plan de pagos y fechas convenidas para cada uno de los clientes.

**INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**NOTA 6 - PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Muebles y enseres	9.549,72	5.934,92
Maquinaria y Equipo	-	282,80
Equipo de Computación	1.847,20	1.401,61
Menos - Depreciación acumulada	-1.139,69	-217,66
	<u>10.257,23</u>	<u>7.401,67</u>

**NOTA 7 - SITUACION FISCAL**

INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A no ha sido fiscalizado desde su constitución.

**Legislación vigente**

Para efectos tributarios se entenderá que INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

**Impuesto a la Renta**

**a) Impuesto a la renta corriente**

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

**Base de cálculo de Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta**

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables .

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

**b) Impuesto a la renta diferido**

No existe impuesto a la renta diferido por determinar.

**INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**Otros asuntos**

Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.

Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

**NOTA 8 - PATRIMONIO**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Capital pagado (1)	800,00	800,00
Aporte Accionistas para futuras capitalizaciones (2)	8.000,00	8.000,00
Resultados Acumulados	<u>28.180,80</u>	<u>39,72</u>
	<u><u>36.980,80</u></u>	<u><u>8.839,72</u></u>

- (1) Representa el aporte en efectivo efectuado por el Constituyente como aporte inicial.
- (2) Es el Aporte entregado por la Sra. Verónica Jordán.

**NOTA 9 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de INMOPROHABITAT NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.