

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Estados Financieros
31 de Diciembre del 2019
(Con cifras correspondiente del 2018)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Dirección: Malecón 204B y Loja / Guayaquil – Ecuador
Teléfono: 0989361167

Correo: gopaudoressa@outlook.com – ing.eulices.consultor@outlook.com

G. O&P

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.

Estados Financieros
31 de diciembre del 2019

(Con cifras correspondiente del 2018)

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los auditores independientes	3-4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de resultados integrales	6
Estado de cambios del patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 25

Abreviaturas usadas:

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A)

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

CINIIF - Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
Inmobiliaria Julia Fuertes InmoFuertes S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros **Inmobiliaria Julia Fuertes InmoFuertes S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales Financieras (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y relevaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

G. O&P

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Julia Fuertes InmoFuertes S.A.**, al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados integrales, sus cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Énfasis de asuntos

7. Sin que se modifique nuestra opinión, hacemos mención del siguiente asunto:
- a) Hasta la presente fecha de emisión de este informe la compañía no ha cumplido con la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el 27 de Noviembre del 2019, en la cual resuelve expedir las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

En la tercera disposición transitoria de dicha resolución señala que hasta el 31 de marzo del 2020, todas las compañías que siendo sujetos obligados no tengan el registro de la compañía, ni del oficial de cumplimiento ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), ni su Manual de Prevención de Lavados de Activos y del Financiamiento de Delitos y formularios, de acuerdo a las normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, deberán cumplir dichas obligaciones.

La Gerencia de la compañía el 23 de julio del 2020, solicita por escrito a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, le concedan una prórroga de 30 días para preparar toda la información que se necesita para cumplir con las normas en mención. Hasta la presente fecha emisión de este informe la compañía no ha recibido contestación respecto a esta solicitud.

G.O&P. AUDITORES S.A.
SC-RNAE-No. 203

1 de septiembre del 2020
Guayaquil-Ecuador

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)
 Estado de Situación Financiera
 31 de diciembre del 2019
 (Con cifras correspondiente del 2018)
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activos</u>	NOTAS	Al 31 de diciembre de	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	US\$ 18.058	50.148
Activos por impuestos corrientes	8	13.555	7.001
Total activos corrientes		31.613	57.149
Activos no corrientes:			
Activos fijos, netos	5	1.385.793	1.574.010
Total Activos no corrientes		1.385.793	1.574.010
Total Activos	US\$	1.417.406	1.631.159
<u>Pasivos y patrimonio de los accionistas</u>			
Pasivos corrientes:			
Sobregiros bancarios	US\$	1.018	4.084
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	6	24.342	121.865
Beneficios a empleados	7	4.356	2.822
Pasivos por impuestos corrientes	8	210	1.243
Total pasivos corrientes		29.926	130.014
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a largo plazo	9	1.379.149	1.492.702
Total pasivos		1.409.075	1.622.716
PATRIMONIO:			
Capital social	11	1.000	1.000
Resultados acumulados			
Ganancias (Perdidas) acumuladas		7.443	6.944
Resultados del ejercicio		(112)	499
		7.331	7.443
Total patrimonio de los accionistas		8.331	8.443
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$	1.417.406	1.631.159


 Ing. Gale Andino F.
 Gerente General


 Ing. Nicolás Semiglia S.
 Contador

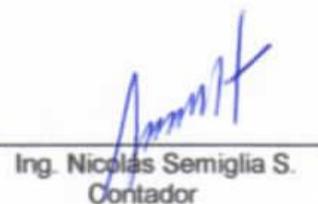
Las notas explicativas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)
 Estado de Resultados Integrales
 Año terminado el 31 de diciembre del 2019
 (Con cifras correspondiente del 2018)
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTAS

		Años terminados	
		Al 31 de diciembre de	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
INGRESOS			
Arrendamientos	US\$	84.000	84.000
Otros		20.360	25
Total ingresos		<u>104.360</u>	<u>84.025</u>
Costos operacionales			
Gastos generales y de administracion		52.572	42.282
Depreciaciones		51.900	30.683
Gastos financieros		-	10.277
Total costos y gastos		<u>104.472</u>	<u>83.242</u>
Utilidad antes de la participacion a trabajadores en las utilidades		(112)	783
15% Participacion de los trabajadores en las utilidades	7	-	(117)
Utilidad antes del impuesto a la renta		(112)	666
Impuesto a la renta (25% en el 2018)	8	-	(167)
Utilidad neta	US\$	<u>(112)</u>	<u>499</u>


 Ing. Galo Andino F.
 Gerente General


 Ing. Nicolas Semiglia S.
 Contador

Las notas explicativas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Estado de Cambios en el Patrimonio
 Año terminado el 31 de diciembre del 2019
 (Con cifras correspondiente del 2018)
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Resultado acumulados			Total
		Resultados Acumulados	Ganancia (Perdida) del Ejercicio	Total	
Saldo al 31 de diciembre del 2017	US\$ 1.000	-	6.944	6.944	7.944
Utilidad neta			499	499	499
Saldo al 31 de diciembre del 2018	US\$ 1.000	0	7.443	7.443	8.443
Transferencia a ganancias acumuladas		7.443	(7.443)	-	
Perdida neta			(112)	(112)	(112)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	US\$ 1.000	7.443	-112	7.331	8.331


 Ing. Galo Andino F.
 Gerente General


 Ing. Nicolás Semiglia S.
 Contador

Las notas explicativas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Estados de Flujo de Efectivo
Año terminado el 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondiente del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		Años terminados Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Fujos de efectivo de las actividades en operación:			
Efectivo recibido de clientes	US\$	129.896	57.514
Efectivo pagado (recibido) proveedores, empleados y otros		(126.736)	1.437.522
Efectivo neto proveniente de (usado en) las actividades de operación		<u>3.160</u>	<u>1.495.036</u>
Fujos de efectivo de actividades de inversión:			
Compra de activos fijos		(94)	(1.577.310)
		<u>(94)</u>	<u>(1.577.310)</u>
Fujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Sobregiros bancarios		(3.066)	4.084
Efectivo neto proveniente de (usado en) las actividades de financiamiento		<u>(3.066)</u>	<u>4.084</u>
Aumento (Disminución) neta del efectivo		-	(78.190)
Saldo del Efectivo al inicio del año		-	76.190
Saldo del Efectivo y equivalente al efectivo al final del año	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>

		Años terminados Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Utilidad (Pérdida) Neta	US\$	(112)	499
Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciaciones		51.900	30.686
Participación trabajadores e impuesto a la renta		-	284
Ajuste de activos fijos		136.411	-
		<u>188.199</u>	<u>31.469</u>
Cambios netos en activos y pasivos			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		32.090	(24.148)
Activos por impuestos corrientes		-6.664	(2.363)
Cuentas por pagar a largo plazo		(113.663)	1.492.702
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(97.623)	(2.495)
Beneficios a empleados		1.534	1.042
Pasivos por impuestos corrientes		(1.033)	(1.171)
		<u>(186.039)</u>	<u>1.463.567</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	US\$	<u>3.160</u>	<u>1.495.036</u>


Ing. Gato Andino F.
Gerente General


Ing. Nicolas Semiglia S.
Contador

Las notas explicativas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

1. Información General

Inmobiliaria Julia Fuertes InmoFuerter S.A., es una compañía constituida en el Ecuador el 15 de agosto del 2017, de acuerdo con leyes de la República del Ecuador, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías y tiene como principal actividad la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos, incluye alquiler de casas y apartamentos amoblados.

2. Bases de Preparación de los Estados Financieros

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para PYMES, de conformidad con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 emitidas por la Superintendencia de Compañías, en Octubre del 2011.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2019, han sido autorizados por la gerencia general y fueron presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por Ley.

b) Bases de Medición

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos, excepto por las obligaciones por beneficios post-empleo que son valorizados en base a métodos actuariales, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía.

c) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de **Inmobiliaria Julia Fuertes InmoFuerter S.A.**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

Las principales políticas y bases contables que a continuación se mencionan han sido aplicadas por la Compañía en la preparación de los Estados Financieros:

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presentan en el estado de situación financiera a su valor nominal y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor. Incluye dinero en efectivo, depósitos en instituciones financieras.

b. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar cuentas son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo, al 31 de diciembre del 2019, la Administración estima que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no son significativo, razón por la cual se mantienen al valor nominal.

c. Arrendamientos

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración, si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si tal derecho no se encuentra especificado de manera explícita en el acuerdo.

Los arrendamientos en los que Inmobiliaria Julia Fuertes InmoFuerres S.A., no transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo, se clasifican como arrendamientos operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman al importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo en el que se consideran ganados.

d. Activos Fijos

Las partidas de activos fijos se medirán inicialmente por su costo, el costo de activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

d. Activos Fijos

Método de depreciación y vidas útiles

El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítems</u>	<u>Años</u>
Edificios	50
Vehículos	5
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por tanto no son objeto de depreciación.

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fueran necesarios, 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 Mobiliario y equipo.

Al vender o retirar las maquinarias, muebles y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

Un componente de Mobiliario y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra con cargo o abono a los resultados integrales según corresponda.

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

e. Préstamos Bancarios

Son Pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden a su costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando el método de interés efectivo.

Los préstamos bancarios por pagar se presentan como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses después de la fecha del estado de situación financiera.

f. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

La compañía mantiene en esta categoría los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

El reconocimiento inicial se realiza al valor razonable considerando el precio de la transacción y la valorización subsiguiente al costo amortizado menos cualquier deterioro si existiere. No generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.

g. Impuesto.-

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente.

Impuesto corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley.

Beneficios a empleados

Beneficios a Largo Plazo

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Dicho Código además establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente.

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

h. Beneficios a Corto Plazo

Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee. Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

i. Reconocimiento de Ingresos

Ingreso por servicios

Cuando el resultado de una transacción que involucre la prestación de servicios pueda ser estimado con fiabilidad, la Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias asociados con la transacción, por referencia al grado de terminación de la transacción al final del periodo sobre el que se informa. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas las condiciones siguientes: (a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad, (b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción, (c) El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad y (d) Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

Cuando el resultado de la transacción que involucre la prestación de servicios no pueda estimarse de forma fiable, la entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias solo en la medida de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.

j. Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

k. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

l. Patrimonio
Capital Social

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social de la Compañía está constituido por 1000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$. 1,00 cada una.

m. Activos Financieros

• **Clasificación**

La compañía clasifica sus activos financieros en:

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a doce meses contados desde la fecha del estado de situación que se clasifican como no corriente.

• **Deterioro de activos financieros**

La compañía evalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero. Si existe deterioro de un activo financiero la pérdida por deterioro se reconoce como resultado de uno más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo y que el evento causante de la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueden ser estimados con fiabilidad. El criterio que utiliza la compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar individualmente significativas se las considera para deterioro, cuando están vencidas o cuando otra evidencia objetiva es recibida de que la contraparte ha cesado en sus pagos

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar que individualmente no son consideradas son revisadas por deterioro en grupo, el cual es determinado en referencia a la expectativa de no pago en base a la experiencia de la compañía.

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye, y la disminución se puede atribuir objetivamente a un evento ocurrido después de que el deterioro se haya reconocido (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconocerá en la cuenta de resultados.

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

n. Activos Financieros (Continuación)

• **Estimaciones y juicios contables críticos**

La preparación de los presentes estados financieros requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	US\$ 10.717	9.880
Accionistas	5.500	11.700
Deudores varios	1.841	26.168
Otros	-	2.400
Total	<u>18.058</u>	<u>50.148</u>

5. Activos fijos, netos

Un detalle de los activos fijos y su movimiento y por el periodo terminado 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	US\$ -	374.817
Edificios	1.291.389	1.052.983
Muebles y enseres	71.936	71.936
Equipos de computacion	485	390
Vehiculos	51.996	51.996
Instalaciones	52.893	16.274
Subtotal costo	<u>1.468.699</u>	<u>1.568.396</u>
Construcciones en proceso	-	36.620
Subtotal costo	<u>1.468.699</u>	<u>1.605.016</u>
Menos: depreciación acumulada	<u>(82.906)</u>	<u>(31.006)</u>
Total	<u>US\$ 1.385.793</u>	<u>1.574.010</u>

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

5. Activos fijos, netos

El movimiento de los activos fijos por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

	Saldo al 31-dic-18	Adiciones	Ajuste	Reclasificación	Saldo al 31-dic-19
Terrenos	374.817	-	-	(374.817)	-
Edificios	1.052.983	-	(136.411)	374.817	1.291.389
Muebles y enseres	71.936	-	-	-	71.936
Equipos de computación	390	94	-	-	484
Vehículos	51.996	-	-	-	51.996
Instalaciones	16.274	-	-	36.620	52.894
Subtotal costo	1.568.396	94	(136.411)	36.620	1.468.699
Construcciones en proceso	36.620	-	-	(36.620)	-
Subtotal costo	1.605.016	94	(136.411)	-	1.468.699
Depreciación acumulada	(31.006)	-	(51.900)	-	(82.906)
Totales	1.574.010	94	(188.311)	-	1.385.793

	Saldo al 31-dic-17	Adiciones	Ajuste	Reclasificación	Saldo al 31-dic-18
Terrenos	-	374.817	-	-	374.817
Edificios	-	1.052.983	-	-	1.052.983
Muebles y enseres	13.787	58.149	-	-	71.936
Equipos de computación	-	390	-	-	390
Vehículos	-	51.996	-	-	51.996
Instalaciones	11.919	4.355	-	-	16.274
Subtotal costo	25.706	1.542.690	-	-	1.568.396
Construcciones en proceso	2.000	34.620	-	-	36.620
Subtotal costo	27.706	1.577.310	-	-	1.605.016
Depreciación acumulada	(320)	(30.686)	-	-	(31.006)
Totales	27.386	1.546.624	-	-	1.574.010

Al 31 de diciembre del 2019 y al 31 de diciembre del 2018, la inversión en activos fijos corresponde a lo siguiente:

<u>Edificios</u>	<u>Saldo</u>
Oficina 203 Edificio Los Arcos Plaza 1	228.930
Dpto.503 B Proyecto Aires del Río	378.647
Conjunto Residencial Cerrado DELAGO	683.812
Total	<u>1.291.389</u>

<u>Vehículos</u>	<u>Saldo</u>
Marca BMW color azul placa GL5 3622	51.996
Total	<u>51.996</u>

<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Saldo</u>
Dpto.503 B Proyecto Aires del Río	62.401
Oficina 203 Edificio Los Arcos Plaza 1	9.535
Total	<u>71.936</u>

<u>Instalaciones</u>	<u>Saldo</u>
Dpto.503 B Proyecto Aires del Río	14.691
Oficina 203 Edificio Los Arcos Plaza 1	38.203
Total	<u>52.894</u>

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

6. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales	US\$	544	-
IESS		3.607	216
Otras cuentas por pagar		12.600	12.600
Nominas por pagar		-	1.000
Accionistas		-	104.051
Acreeedores varios		7.591	3.998
Total	US\$	<u>24.342</u>	<u>121.865</u>

Al 31 de diciembre del 2019, las cuentas por pagar a proveedores locales corresponden principalmente a la compra de bienes y servicios, estos saldos no generan intereses y tienen un plazo promedio de 60 días.

7. Beneficios a empleados

Un detalle y movimiento de los beneficios a empleados por pagar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Participacion de los empleados en las utilidades	US\$	-	1.188
Beneficios sociales:			
Décimo tercer sueldo		2.183	875
Décimo cuarto sueldo		748	321
Vacaciones		1.092	438
Fondo de reserva		333	-
Subtotal		<u>4.356</u>	<u>1.634</u>
Total	US\$	<u>4.356</u>	<u>2.822</u>

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de participacion de los empleados en las utilidades, incluye US\$ 1,071, que corresponden al 31 de diciembre del 2017, pendientes de repartir.

El movimiento de los beneficios sociales por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>Saldos al</u> <u>31-12-18</u>	<u>Cargo al</u> <u>gasto</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-12-19</u>
Décimo Tercer Sueldo	875	1.308	-	2.183
Décimo Cuarto Sueldo	321	427	-	748
Vacaciones	438	654	-	1.092
Fondo de reserva	0	333	-	333
Total	<u>1.634</u>	<u>2.722</u>	<u>0</u>	<u>4.356</u>

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

7. Beneficios a empleados (Continuación)

	Saldos al 31-12-17	Cargo al gasto	Pagos	Saldos al 31-12-18
Décimo Tercer Sueldo	42	833	-	875
Décimo Cuarto Sueldo	31	386	96	321
Vacaciones	21	417	-	438
Fondo de reserva	0	-	-	-
Total	94	1.636	96	1.634

8. Activos y Pasivos por impuestos corrientes

Activos por impuestos corrientes

	2019	2018
Retenciones en la fuente	13.555	-
Credito tributario	-	7.001
Total	US\$ 13.555	7.001

El saldo del pasivo por impuesto por pagar al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Impuesto a la renta compañía	US\$ -	167
Retenciones en la fuente e IVA	210	1.076
Total	US\$ 210	1.243

Por el periodo impositivo correspondiente al 2018, la compañía a aplicado la tasa impositiva del 25%. La conciliación del impuesto a la renta por el periodo impositivo es el siguiente:

		2019	2018
Utilidad (Pérdida) antes de participacion trabajadores e impuesto a la renta	US\$	(112)	783
(-) 15% participacion trabajadores		-	117
Subtotal		(112)	666
Partidas conciliatorias:			
Mas gastos no deducibles		-	-
Base imponible	US\$	-	666
25% Impuesto a la renta (25% en el 2018)	US\$	-	167

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.

Notas a los Estados Financieros
Años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

8. Activos y Pasivos por impuestos corrientes (Continuación)

Con fecha 9 de abril del 2019, el Servicio de Rentas Internas emitió la circular No. NAC-DGECCGC19-00000003, en donde recuerda a los sujetos pasivos obligados a presentar su declaración del impuesto a la renta correspondiente fiscal 2018, entre lo principal lo siguiente:

Con relación al anticipo del impuesto a la renta, en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2018, las sociedades, personas naturales y sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, deberán liquidar el saldo pendiente del pago del anticipo que fue calculado en la declaración del impuesto a la renta del año 2017. Adicionalmente en la declaración del impuesto a la renta del año 2018 se deberá determinar el anticipo del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2019 calculando únicamente 2 cuotas, las cuales serán pagadas en julio y septiembre del ejercicio fiscal 2019.

Para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2019, se excluirán los rubros de activos, costos y gastos y patrimonio, cuando correspondan a gastos incrementales por generación de nuevo empleo y a la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, general un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

Los contribuyentes deberán calcular y pagar el anticipo del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2019, inclusive si registran pérdida.

Asimismo, para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2019 se deberán restar las retenciones que le fueron efectuadas al contribuyente durante el ejercicio fiscal 2018, por residentes y no residentes, en este último caso aquellas que le dan derecho a crédito tributario.

Respecto a la tarifa del impuesto a la renta, la tarifa general del impuesto a la renta aplicable para sociedades respecto al ejercicio fiscal 2018, corresponde al 25%, salvo en cualquiera de los siguientes casos, en los que la tarifa aplicable será de tres puntos porcentuales adicionales:

- a) La sociedad no haya cumplido con el deber de informar su composición societaria hasta la fecha de vencimiento para la presentación de la declaración de Impuesto a la renta.
- b) La sociedad tenga accionistas, socio, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.
- c) La mencionada participación accionaria en paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente sea inferior al 50%, en cuyo caso la tarifa aplicara únicamente sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.
- d) La sociedad informe como ultimo nivel de su cadena propiedad o como beneficiario efectivo, a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador y, que, por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, puedan ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, ni sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital, salvo prueba en contrario.

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.

Notas a los Estados Financieros
Años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

8. Activos y Pasivos por impuestos corrientes (Continuación)

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicaran la tarifa impositiva el 22% del impuesto a la renta.

Para exportadores habituales de bienes, esta tarifa se aplicara siempre que el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Respecto al cálculo de multas, los sujetos pasivos que no generen un impuesto a la renta causado deberán calcular la multa del 0,1% sobre el total de los ingresos (gravados y exentos) registrados en su declaración del impuesto a la renta, por cada mes o fracción de mes de retraso en la presentación de su declaración del referido impuesto.

El movimiento del impuesto a la renta por pagar a ser declarado por la compañía en el 2019 y 2018 es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	US\$	-	167
Impuesto a la renta causado		-	167
(-) Credito tributario años anteriores		6.553	-
(-) Retenciones en la fuente		6.720	6.720
Saldo por cobrar (por pagar) al final del año	US\$	<u>(13.273)</u>	<u>(6.553)</u>

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2017 al 2019, no han sido revisadas por el SRI.

9. Cuentas por pagar a largo plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a largo plazo por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Accionistas	US\$	1.379.149	1.492.702
Total	US\$	<u>1.379.149</u>	<u>1.492.702</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018, el saldo de las cuentas por pagar a accionistas, corresponden a valores pendientes por cancelar por la Compañía. Dicho saldo no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses.

10. Reservas para Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de la República del Ecuador, los empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma institución, tendrán derecho a la jubilación patronal y en aquellos casos en los cuales el empleado haya prestado sus servicios entre 20 y 25 años, el beneficio se reconocerá en forma proporcional.

La jubilación a cargo del empleador se sustenta en los artículos 216 al 219, inclusive, del Código del Trabajo. En esos artículos se determinan las condiciones, requisitos, límites inferior y superior de la pensión vitalicia mensual, y manera de determinar la misma.

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.

Notas a los Estados Financieros

Años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

10. Reservas para Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio (Continuación)

La Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, expedida por la Asamblea Nacional el 27 de diciembre de 2017, publicada en el Registro Oficial No. 150 de 29 del mismo mes y año, artículo 1, numeral 3, sustituye el numera 13, del artículo 10 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que tiene relación con la deducciones para la determinación de la base imponible sujeta al impuesto a la renta de ingresos de fuente ecuatoriana que no estén exentos, por lo siguiente: "13.- Los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas de ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de la obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal".

De acuerdo con dicha Ley Orgánica, la deducción corresponde únicamente a los pagos de pensiones jubilares patronales que se hayan realizado durante el año en curso. Esa deducción sirva para determinar la base imponible sujeta al impuesto a la renta de ingresos de fuente ecuatoriana que no estén exentos.

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, Capítulo IV, Depuración de los ingresos, Sección Primera, De las deducciones, artículo 10, Deducciones, numeral 13, preceptúa "los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal".

En dicha Ley, el artículo innumerado después del artículo 10, impuestos diferido, establece que "para efectos tributarios se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones que se establezcan en el reglamento.

En caso de divergencia entre las normas tributarias y las normas contables y financieras, prevalecerán las primeras".

Las reformas al Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, publicado en el Registro Oficial No. 312 de 24 de agosto de 2018, Capítulo I, "Reformas al Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno", artículo 1, numeral 10, literal c), dispone "A continuación del numeral 10 agréguese el siguiente":

"11. Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera no son deducibles; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión y hasta por el monto efectivamente pagado, conforme lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno".

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.

Notas a los Estados Financieros
Años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

11. Patrimonio de los accionistas

Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$. 1.00 cada una. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

	<u>Acciones</u>		<u>Valor nominal</u>	<u>Participación US\$</u>		<u>% Participación</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Maria Julia Fuertes Silva	501	501	1.00	501	501	50%	50%
Galo Alex Andino Fuertes	499	499	1.00	499	499	50%	50%
Total	1.000	1.000		1.000	1.000	100%	100%

Reserva Legal

La ley de compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomara un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si este, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

12. Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que realizan actividad Inmobiliaria

El 10 de julio del 2014 la Superintendencia de Compañía y Valores, emitió la Resolución SCV.DSC.14.012 (VIGENTE), en la cual en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, resolvió expedir el Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que realizan actividad Inmobiliaria.

Entre los principales temas a tener en consideración son los siguientes:

- a. **Obligaciones.-** Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, deberán cumplir las siguientes obligaciones:
 - Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollara el proyecto o titular de los derechos fiduciarios del fideicomiso que sea propietario del terreno, lo que se acreditará con el testimonio de la escritura pública contentiva del título traslativo del dominio y el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad. En caso de no cumplir con lo anterior será necesario que en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según el caso, comparezca y se obligue la persona natural o jurídica propietaria del terreno.
 - Contar con el presupuesto detallado de cada proyecto, que deberá estar aprobado por la Junta General de Accionistas o Socios o el Directorio de la compañía, e incluirá la proyección de los ingresos necesarios para su desarrollo y sus fuentes, incluido el financiamiento, así como los costos y gastos que genere el proyecto inmobiliario.

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.

Notas a los Estados Financieros
Años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

12. Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que realizan actividad Inmobiliaria

- Suscribir a través de su representante o representantes legales y en calidad de promitente vendedora, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias. En las promesas de compraventa se deberá señalar, al menos, la ubicación, identificación y características del inmueble; el precio pactado; las condiciones de pago; el plazo para la entrega del bien; y el plazo para la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva.
- Construir dentro de los plazos establecidos, los proyectos inmobiliarios aprobados y autorizados por los organismos competentes en materia de uso de suelo y construcciones, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa celebrados con los promitentes compradores de los inmuebles.
- Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores, de los bienes inmuebles que fueron prometidos en venta.
- Atender los requerimientos de información que formule la Superintendencia de Compañías y Valores, así como de los organismos públicos que tienen competencias legales en materia de vivienda.
- Cumplir las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y Valores, encaminadas a corregir situaciones que pudieren causar a los clientes de la compañía, dentro de los términos o plazos que el organismo de control establezca.

Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso mercantil en el que ostenten la calidad de constituyentes adherentes o beneficiarios deberán, además, cumplir con las regulaciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores.

b. Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos del presente Reglamento, deben abstenerse de realizar lo siguiente.-

- Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciaros, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terrenos comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.
- Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.
- Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.
- Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.

Notas a los Estados Financieros

Años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

12. Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que realizan actividad Inmobiliaria **(Continuación)**

➤ Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero si podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

c. Contratos.- Los contratos que las compañías sometidas a este reglamento utilicen para vender los bienes inmuebles que comercialicen al público, deberán observar las disposiciones que sobre la materia constan en la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, en la Ley Orgánica de la Defensoría del Pueblo, y las normas contenidas en la Constitución de la República.

d. Acciones.- En caso de que en los contratos de promesas de compraventa y de compraventa definitivas se estipularan cláusulas discriminatorias o inequitativas entre las partes, aun cuando se reputan no escritas, podrá denunciarse tal hecho a la Defensoría del Pueblo, sin perjuicio de las denuncias que se presentaren ante la Superintendencia de Compañías y valores, y de las acciones judiciales que puedan deducir los promitentes comparadores.

e. Intervención.- De oficio o a petición de parte, la Superintendencia de Compañías y Valores podrá realizar en cualquier momento inspecciones para verificar que las compañías, en forma previa a la construcción y comercialización de sus proyectos inmobiliarios, han cumplido con lo dispuesto en la normativa vigente.

Si de los informes de inspección se generaren observaciones, la Superintendencia de Compañías y Valores notificara al representante legal de la compañía concediéndoles un término de hasta 30 días, contados a partir de la notificación con el oficio correspondiente, para que efectúe los descargos de los que se crea asistido.

Vencido el término, el Superintendente de Compañías y Valores o su delegado evaluará los descargos presentados y resolverá si la compañía se encuentra incurso en una o más de las causales de intervención previstas en el artículo 354 de la Ley de Compañías y, si fuere del caso, procederá a declarar el estado de intervención de la compañía, designando uno o más interventores.

El o los interventores designados por la Superintendencia de Compañías y Valores emitirán un informe de la situación general de la compañía, en el término de 15 días contados a partir de su posesión.

f. Notificación a municipios.- Cuando en el ejercicio de sus labores de supervisión y control la Superintendencia de Compañías y Valores detectare que una compañía sujeta a este reglamento ha recibido u ordenado recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, notificará el hecho a la municipalidad del cantón correspondiente, para los fines de ley.

INMOBILIARIA JULIA FUERTES INMOFUERTES S.A.

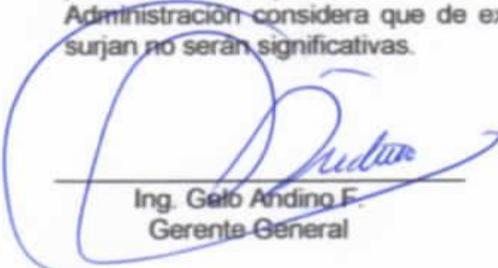
Notas a los Estados Financieros
Años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

12. Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que realizan actividad Inmobiliaria **(Continuación)**

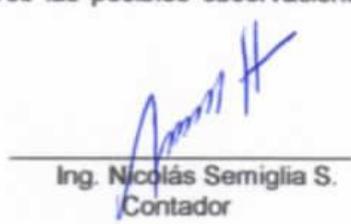
- g. Disolución y liquidación.-** Si las exigencias de la Superintendencia de Compañías y Valores para que la compañía aplique correctivos que permitan superar una situación general negativa que comporte riesgo para sus clientes, no son acatadas dentro de los términos o plazos que el organismo de control, conceda para tal efecto, la compañía podrá ser declarada disuelta, en la forma contemplada en los artículos 361 y siguientes de Ley de Compañías.
- h. Facultad interpretativa.-** Los casos de duda que surgieren en la aplicación del presente reglamento, o que no estuvieren previstos en sus disposiciones, serán resueltos por el Superintendente de Compañías y Valores.

13. Contingencias

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2017 al 2019 no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales. Sin embargo, la Administración considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.



Ing. Gerardo Andino F.
Gerente General



Ing. Nicolás Semiglia S.
Contador