

“INMOBILIARIA RICAJOTI S. A.”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares)

1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

“INMOBILIARIA RICAJOTI S. A.”, es una compañía constituida en la ciudad de Manta, República del Ecuador, mediante escritura pública del 29 de marzo de 1.996, bajo la razón social **“INMOBILIARIA RICAJOTI S. A.”**, otorgada ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta Ab. Raúl Eduardo González Melgar, con un capital social suscrito de siete mil quinientas diez acciones de un mil sucres cada una, el cual corresponde a:

ACCIONISTAS	CAPITAL	ACCIONES
	SUSCRITO	
Sr. Jorge Appenzauser Rupertit	7.500.000,00	7500
Sra. Carolina Appenzauser Voigt	5.000,00	5
Sr. Ricardo Appenzauser Voigt	5.000,00	5
SUMAN	7.510.000,00	7.510

El 24 de agosto del 2000 se suscribe ante al Abogado Raúl Eduardo González Melgar, Notario Público Tercero del Cantón Manta, la escritura pública de conversión de sucres a dólares USA, aumento de capital y reforma de los estatutos sociales, inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 714 y anotada en el Repertorio General con el número 1.047, Inscripción practicada de acuerdo a la Resolución No 00-P-DIC 00292 de fecha 1 de diciembre del 2000, cumpliendo lo dispuesto en el artículo tercero, suscrita por el Abg. Jorge Federico Intriago, Intendente de Compañías de Portoviejo. Suscribe la Inscripción la Abogada Rocio Alarcón Cevallos, Registradora Mercantil del Cantón Manta, con lo cual, el nuevo cuadro de accionistas es el siguiente:

ACCIONISTAS	CAPITAL	AUMENTO	NUEVO	ACCIONES
	ACTUAL	CAPITAL	CAPITAL	
Sra. Carolina Appenzauser	150,20	249,80	400,00	400
Sr. Ricardo Oliver Appenzauser Voigt	150,20	249,80	400,00	400
SUMAN	300,40	499,60	800,00	800

2. OBJETO DE LA COMPAÑIA.-

La compañía tiene por objeto social principal la fabricación, el desarrollo de actividades relacionadas con el negocio inmobiliario como participar en la

compraventa de bienes raíces, casas, edificios, ciudadelas, locales industriales, de recreación, turismo, para arrendarlos o venderlos íntegramente o bajo el sistema de propiedad horizontal; construcción y promoción para vender, arrendar todo tipo de edificios, viviendas, urbanizaciones, lotizaciones, lotes con servicio, condominios, propiedades horizontales, tanto en áreas urbanas, rurales y en zonas de playa; negocios inmobiliarios, especialmente para otorgar servicios a entidades financieras, y otros.

Para el cumplimiento de sus fines, la compañía podrá celebrar toda clase de contratos y ejecutar toda clase de actos relacionados con su objeto y permitidos por las leyes.

Ante el Servicio de Rentas Internas, la empresa debe presentar las siguientes obligaciones tributarias: Anexo de Relación de Dependencia, Anexo Transaccional simplificado, Anexo de Socios y Accionistas, Anexo Dividendos, Declaración anual de Impuesto a la Renta, Declaraciones mensuales de Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta.

3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

Durante el año 2019, la situación económica del País continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, la misma que constituye fuente principal de ingresos del Ecuador.

El Gobierno central para afrontar estas situaciones ha implementado ciertas alternativas entre las cuales se priorizan, emisión de bonos del estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, restricción de importaciones mediante las salvaguardias y derechos arancelarios a ciertos productos entre otros.

Con fecha 31 de diciembre del 2019 se Publica en el Suplemento – Registro Oficial N° 111 la LEY ORGÁNICA DE SIMPLIFICACIÓN Y PROGRESIVIDAD TRIBUTARIA, que propone ciertos cambios tributarios para el siguiente año, entre estos la Contribución Única Temporal aplicable a las empresas que facturaron ingresos por más de un millón de dólares.

4. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador para cumplir con las disposiciones referentes a la presentación de los estados financieros que cumplan con las Normas Internacionales de Información Financiera NIFF para PYMES vigente para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre del 2019, los mismos que requieren que la gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

En el presente ejercicio económico los ingresos, costos y Gastos operacionales, se han preparado y registrado en base a los Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

Cambio de moneda. - Los Estados financieros han sido preparados en Dólares norteamericanos como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país. La Administración de la Compañía ha realizado el análisis sobre la adopción de la NIIF 9, NIIF 15 Y NIIF 16.

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes: La obligación de desempeño de cada uno de los servicios que brinda, se satisfacen en el momento de entrega o avance de los proyectos; en ese momento se reconoce el ingreso correspondiente.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: De acuerdo al riesgo crediticio de los clientes, la Compañía determinó que la implementación de la NIIF 9 no generó un impacto significativo más allá de las nuevas revelaciones que deberán realizarse, puesto que su cartera no presenta indicios de deterioro dado su modelo de negocio.

Nuevos pronunciamientos para 2019: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 01 de enero 2019

NIIF 16 Arrendamientos: De acuerdo a la revisión de los estados financieros no son aplicables a la operación de la compañía.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con autorización de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta general de accionistas para su aprobación definitiva

5.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo.

La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.

b) Activos financieros.

Se refiere a préstamos y cuentas por cobrar por deudas comerciales – clientes, debiendo señalarse que cuando se trata de préstamos otorgados a relacionadas, por convenio mutuo, estos no causan ningún interés, las deudas de clientes por políticas de la empresa son menores a los 30 días.

La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las

ventas. Al 31 de diciembre del 2019, no se determinó por parte de la gerencia la necesidad de constituir una provisión para cuentas de dudoso cobro debido a que no tiene ingresos.

c) Pasivos Financieros.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2019 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.

d) Inventarios.

En el caso de la empresa no existe ningún registro por este concepto en razón de su actividad económica.

e) Servicios y Otros pagos anticipados.

Corresponde a pagos que se realizan por adelantado por diferentes conceptos en el año 2019 no se han realizado registros por estos conceptos.

f) Propiedades, planta y equipo.

Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición y en lo referente a terrenos en base al avalúo municipal vigente. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. La compañía en aplicación de las Norma 16 de las NIFF'S y por aprobación de la Junta General de accionistas, mantiene igual sistema de contabilización al costo histórico y depreciación.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios e instalaciones	5 %
Maquinaria y Equipo	10 %
Vehículos	20 %
Muebles y enseres	10 %
Equipo de computación	33 %

g) Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se reconocen y miden en su valor neto, por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta las condiciones de

aceptación y pago definidas con los clientes; en el ejercicio económico 2019 no existen registros por estos conceptos.

h) Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el período con el que se relaciona.

i) Participación a trabajadores en las utilidades del ejercicio.

Esta participación se calcula por aplicación del 15% sobre la utilidad contable.

j) Impuesto a la renta.

La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de este importe, es la vigente a la fecha de cierre del ejercicio impositivo, en el caso presente el 22% para el año 2018 y el año 2019.

NOTA 6.- 10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El Activo disponible de la empresa corresponde a los valores debitados y acreditados en las cuentas de Caja y Bancos, correspondiendo sus saldos al 31 de diciembre a los siguientes:

10101	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	2018	2019
1.1.1.2.	BANCOS	28.873,02	27.647,16
1.1.1.2.01	BOLIVARIANO 110500176-1	28.873,02	27.647,16
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		28.873,02	27.647,16

NOTA 7.- 10102 ACTIVOS FINANCIEROS

En este rubro se hallan comprendidas las Cuentas y Documentos por Cobrar a varios deudores, cuyo valor será recuperado en el corto plazo, los saldos al 31 de diciembre los siguientes.

10102	ACTIVOS FINANCIEROS	2018	2019
1.1.2.1.	CUENTAS POR COBRAR	4.400,00	4.400,00
1.1.2.3.	CUENTAS POR COBRAR DEUDORES VARIOS	5.000,00	5.000,00
1.1.2.4.	CUENTAS X COBRAR CIAS RELACIONADAS	182.810,15	176.202,66
ACTIVOS FINANCIEROS		192.210,15	185.602,66

NOTA 8.- 10104 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Este grupo de cuentas se refieren a valores que la empresa entrega en forma anticipada a diferentes proveedores de bienes y servicios para asegurar los bienes necesarios para la elaboración de sus proyectos, los saldos al 31 de diciembre los siguientes.

10104	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	2018	2019
1.1.4.2.	GASTOS ANTICIPADOS	22.992,35	25.654,77
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		22.992,35	25.654,77

NOTA 9.- 10105 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Son valores que tiene a su favor la empresa por diferentes conceptos, en su relación con el Servicio de Rentas Internas, los saldos registrados en sus cuentas contables al 31 de diciembre los siguientes.

10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2018	2019
1.1.4.1.03	ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	0,00	3,52
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		0,00	3,52

NOTA 10.- 10201. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.-

Los rubros que conforma el Activo no Corriente de la empresa, corresponden a los Activos Fijos No depreciables y depreciables, los cuales se mantienen contabilizados a su Costo Histórico, siguiendo las normas establecidas para la aplicación de la Depreciación correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, cuyo desglose y documentación lo mantiene la compañía dentro de sus archivos, siendo estos los siguientes:

10201	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	2018	2019
1.2.1.1.	NO DEPRECIABLE	1.323.775,60	1.323.775,60
1.2.1.1.01	TERRENOS	1.323.775,60	1.323.775,60
1.2.1.2.	DEPRECIABLES	96.561,60	96.561,60
1.2.1.2.02	MAQUINARIAS Y EQUIPOS	14.527,20	14.527,20
1.2.1.2.07	CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	82.034,40	82.034,40
1.2.1.3.	DEPRECIACION ACUMULADA	-14.527,20	-14.527,20
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		1.405.810,00	1.405.810,00

NOTA 11.- 20103 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Esta Cuenta conlleva el detalle de los proveedores locales, cuya documentación se mantiene en los archivos de la empresa, correspondiendo sus saldos al 31 de Diciembre los siguientes:

20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2018	2019
2.1.1.1.02	PROVEEDORES VARIOS	825,00	0,00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		825,00	0,00

NOTA 12.- 20107 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Se agrupan las obligaciones de corto plazo que mantiene la empresa frente al Servicio de Rentas Internas por impuestos, las obligaciones ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, cuyo pago debe realizarse en el corto plazo. Los saldos al 31 de diciembre son los siguientes:

20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2018	2019
2010701	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	486,43	0,00
2.1.1.6.	IMPUESTOS POR PAGAR	486,43	0,00
2010702	IMPUESTO A LA RENTA EJERCICIO	7,01	0,00
2010705	PARTICIPACION TRABAJADORES	5,63	0,00
2.1.1.5.	15% PARTICIPACION TRABAJADORES	5,63	0,00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		499,07	0,00

NOTA 13.- 20204 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Se mantienen los valores a pagar a los socios como partes relacionadas de la Compañía que no generan ningún interés por acuerdo mutuo al 31 de Diciembre los saldos son los siguientes:

20204	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	2018	2019
2020401	LOCALES	1.075.518,83	1.071.675,48
2.2.2.3.01	JORGE APPENZAUSER VOIGT	544.834,25	544.846,89
2.2.2.3.02	RICARDO APPENZAUSER VOIGT	530.684,58	526.828,59
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		1.075.518,83	1.071.675,48

NOTA 14.- 3 PATRIMONIO NETO

Las Cuentas que conforman el Patrimonio de “**INMOBILIARIA RICAJOTI S. A.**” cuyos saldos que se reflejan en sus Estados Financieros al 31 de diciembre corresponden a:

Capital Social.- Actualmente se encuentra constituido por las aportaciones del señor Jorge Appenzauser Voigt (\$ 400,00) cuatrocientos dólares estadounidenses y señor Ricardo Appenzauser Voigt (\$ 400,00) cuatrocientos dólares estadounidenses.

Reserva Legal.- De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 10% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizado como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Utilidades no distribuidas ejercicios anteriores.- Valores que se acumulan de ejercicios anteriores y que no han sido distribuidas a los accionistas.

Perdidas ejercicios anteriores.- Valores que se acumulan de ejercicios anteriores y que no han sido compensadas.

Resultado del ejercicio.- En este rubro consta la utilidad del ejercicio después del 15% participación trabajadores y del impuesto a la renta por pagar del ejercicio en el año 2019, el resultado refleja una utilidad mínima en las operaciones.

Los siguientes son los conceptos y valores que conforman el Patrimonio de la empresa al 31 de Diciembre de 2018 y 2019:

3	PATRIMONIO	2018	2019
301	CAPITAL SOCIAL	800,00	800,00
3.1.1.01	CAPITAL SOCIAL	800,00	800,00
3.1.1.02	JORGE APPENZAUSER VOIGT	400,00	400,00
3.1.1.03	RICARDO APPENZAUSER VOIGT	400,00	400,00
304	RESERVAS	292,88	292,88
3.1.2.1.01	LEGALES	292,88	292,88
306	RESULTADOS ACUMULADOS	571.924,88	571.949,75
3.2.1.01	PERDIDA EJERCICIOS ANTERIORES	-53.643,83	-53.643,83
3.2.1.02	UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES	625.568,71	625.593,58
3.2.1.01	RESULTADOS ACUMULADOS NIFF PRIMERA VEZ	0,00	0,00
307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	24,87	0,00
3.2.1.03	UTILIDAD O PERDIDA EJERCICIO ACTUAL	24,87	0,00
TOTAL PATRIMONIO		573.042,63	573.042,63

NOTA 15.- RESULTADOS DEL EJERCICIO. -

Los siguientes son los valores y conceptos que intervienen en el resultado final del período auditado.

		2018	2019
41	INGRESOS	3.928,57	0,00
4.1.1.1.01	VENTAS HIELO	3.928,57	0,00
42	UTILIDAD BRUTA	3.928,57	0,00
52	GASTOS	3.891,07	0,00
6.1.3	GASTOS GENERALES	3.888,97	0,00
6.1.4.	GASTOS FINANCIEROS	2,10	0,00
60	UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL	37,50	0,00
	UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO ANTES DEL 15% E IMPUESTOS	37,50	0,00

NOTA 16.- PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA.-

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad contable.

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa de Impuesto, se calcula en un 22% sobre las utilidades gravables en el año 2019.

La compañía prepara la respectiva Conciliación Tributaria para presentar la Declaración de Impuesto a la Renta

	2017	2018
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	0,00	37,50
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	0,00	5,63
(-) OTRAS RENTAS EXCENTAS	0,00	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	0,00	0,00
(+) GASTOS PARA GENERAR RENTAS EXCENTAS	0,00	0,00
(+) PARTICIPACION ATRIBUIBLE RENTAS EXCENTAS	0,00	0,00
UTILIDAD GRAVABLE	0,00	31,88
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	0,00	7,01

(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL	0,00	0,00
(=) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	0,00	7,01
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	0,00	0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR EL ISD	0,00	0,00
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	0,00	7,01

NOTA 17.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

NOTA 18.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de Diciembre de 2019 y a la fecha del informe de los auditores externos no se produjeron cambios que afecten los rubros que conforman el Balance de Situación de la compañía.



ALONZO FRANCO GINA PATRICIA
CONTADORA



RICARDO APPENZAUSER RUPERTI
GERENTE GENERAL