INMOBILIARIA INMOQUIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019.

1. INFORMACION GENERAL.

IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA INMOQUIN S. A., es una empresa ecuatoriana, constituida mediante escritura pública otorgada por el notario Décimo Tercero del cantón Guayaquil, Dra. Norma Plaza de García, el 06 de Agosto de 1985, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 28 de Agosto de 1985. Se establece que tiene una duración de cincuenta años contados desde la fecha de su constitución y su domicilio principal es en la ciudad de Guayaquil, ubicada en la Ciudadela Miraflores Calle Cuarta 413 y Linderos.

Está asignada con el Número de Registro de Contribuyentes No. 0990772452001 en el Servicio de Rentas Internas y con el No. 42707 en la Superintendencia de Compañías.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía y son expresados en la moneda funcional del país, es decir en dólares estadounidenses.

Su Representante Legal y Gerente General es la Sra. Mónica María de los Ángeles Mogrovejo de Bastidas.

La empresa cuenta con un capital suscrito y pagado de US$800.00 y está constituida por 20.000 acciones de US$0.04 cada una, y son cancelados de acuerdo a los estatutos de la compañía. La distribución del capital es como sigue:

INTEGRACION DEL CAPITAL DE LA COMPAÑÍA

Socio	V Suscrito y pag	Acciones	Porcentaje
MOGROVEJO FERNANDEZ MONICA MARIA	799.84	19996	99.98%
BASTIDAS OLVERA MARIA LEONOR	0.16	4	00.02%

OPERACIONES Y OBJETO SOCIAL DE LA EMPRESA

La Compañía tiene por objeto dedicarse a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas y aprobadas por la Gerencia de una empresa con singular movimiento en sus actividades comerciales.

2.1. Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

Bases de preparación y presentación - Los estados financieros de INMOBILIARIA INMOQUIN S.A.han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Consistencia de presentación: La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un periodo al siguiente, del 01 Enero al 31 de Diciembre.

Periodo de tiempo: La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa, normalmente los periodos de tiempo de un ejercicio y otro es igual, es decir de un mes calendario, con la finalidad de establecer comparaciones y tomar decisiones adecuadamente.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquido

Caja Chica: Se ha destinado un fondo rotativo de caja chica de US$150.00 para uso de los gastos menores de la empresa.

Bancos: La compañía dispone de la cuenta corriente No. 151693-01 en el Banco del Pacífico, la misma que se utiliza para la recepción de los depósitos de los clientes, pagos a proveedores y los pagos por los gastos de reembolso.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Nuestros clientes, están conformados por personas naturales y empresas nacionales, no existe plazos de crédito, pues sus cobros por arrendamiento son al contado. Si se da el caso se puede otorgar un crédito máximo de 30 días.

2.2. Propiedad, Planta y Equipo

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Los elementos de propiedad, planta y equipos están expuestos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación acumulada y menos el deterioro de valor.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedad, planta y equipo, 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, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios, Adecuaciones Instalaciones	5
Muebles y Enseres	10
Vehículos	5
Equipos de Computación	3
Maquinaria	10
Equipos	10
Sistemas de Seguridad	3

2.3. Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período. La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que la Compañía debe reconocer en los resultados del periodo, después de la Conciliación Tributaria, el 22% de impuesto a la renta (Tasa aplicada para las empresas PYMES) calculado sobre la utilidad gravable.

Impuestos diferidos - Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos

2.4. Beneficios a empleados

Beneficios definidos*:* - La empresa reconoce todos los beneficios sociales a los empleados según el Código del Trabajo, y los gastos por este concepto mediante el método del devengo, esto es, se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

En base a lo estipulado en el Código de Trabajo, se indemnizará al personal por cese de servicios. La contratación de personal está a cargo del Gerente General y al cierre del ejercicio fiscal, contamos con 2 (dos) empleados.

Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- Se provisionará la Jubilación Patronal y bonificación por desahucio para los empleados, obligación registrada por los informes emitidos por los cálculos actuariales realizadas al final de cada periodo.

2.4.2 **Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

3.1 **Reconocimiento de ingresos por venta de bienes** - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

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

3.3 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.

3.4 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.
Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

3.4.1 **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar-** Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Nuestros proveedores, están conformados por empresas nacionales, cuyos plazos de crédito son máximo 30 días, para su pago.

3.4.2 **Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

3.4.3 **Instrumentos de patrimonio** - Consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

4. DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES ANUALES

El saldo, luego de restar los rubros del 15% de la Participación de Trabajadores y el 22% del Impuesto a la Renta (Tasa aplicada para las empresas PYMES) a la utilidad del ejercicio, por instrucciones de la Ley de Compañías, se hace la reserva del 10% de sus utilidades. Finalmente, la utilidad líquida y realizada quedará a disposición de la Junta General de Socios quienes en una reunión luego de dar lectura a los informes financieros anuales que se revisan en el primer trimestre del siguiente año, determinarán en mayoría de votos, el destino de ese monto, sea para crear algún tipo de reserva que amortigüe cualquier pérdida futura, o para distribuirla entre los socios.

Si se decide por esta última opción, la entrega se lo hará en proporción a su participación en las aportaciones, y sin intereses. La fecha en que se produzca el pago, en efectivo u otra forma, será decidida en la misma sesión de la Junta.

El Gerente General está facultado para la convocatoria de los socios a la Junta General por lo menos con ocho días de anticipación.

5. POLITICAS DE ADQUISICIONES

Las compras se hacen en función de la disponibilidad de dinero en efectivo y bancaria. Estas decisiones son tomadas por la Gerencia. El pago se hace con cheque.

Para los Activos Fijos, se exige factura o se prepara liquidación de compra para amparar legalmente la adquisición. En el año 2019 si se adquirió Activos Fijos, y se hizo compras para adecuaciones y mejoras.

Las adquisiciones de bienes –muebles y enseres- cuya vida útil se estime menor a tres años y con un costo de adquisición menor a US$150.00 se registrarán con cargo a resultados del ejercicio en que se efectúe.

En general, todas las compras o adquisiciones se soportan con el comprobante de venta correspondiente, para legalizar la adquisición.

6. POLITICAS CONTABLES

Los registros contables siguen la normativa NIIF para PYMES.

Las operaciones de la compañía INMOBILIARIA INMOQUIN S.A. han sido registradas y constan en sus estados Financieros siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).

Las operaciones contables deberán prever las disposiciones establecidas por las leyes ecuatorianas y sus reglamentos.

El Contador Externo ha preparado los Estados Financieros, que exigen las autoridades de Control.

Cada registro de una operación, tiene la documentación que la soporte.

Las conciliaciones bancarias son preparadas y revisadas mensualmente con el objeto de establecer las partidas que difieren entre los registros contables y la información contenida en los estados de cuenta.

Mantener la uniformidad en la presentación de los balances de un año al siguiente, para asegurar la comparabilidad y cualquier análisis.

El Contador, presenta los informes financieros y el resultado del ejercicio representan fielmente la realidad económica de la empresa. Los resultados y conciliación tributaria para la declaración y pago del Impuesto a la Renta, están estrictamente apegada a la Norma Tributaria Ecuatoriana. Tomando en cuenta, las diferencias temporarias deducibles e imponibles que resulten de la medición de los importes de los libros contables vs la medición tributaria.

Las transacciones se efectúan en la moneda funcional del país, es decir en dólares estadounidenses.

La compañía lleva la contabilidad en el programa MONICA, que ayuda a la Contadora Externa en la elaboración de los Estados Financieros.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

6.1 **Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.
Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Durante el año 2019, conforme al análisis antes mencionado, la Compañía no requirió registrar pérdidas por deterioro.

6.2 **Provisiones para obligaciones por beneficios definidos-** El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

6.3 **Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo**- La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo ya mencionado.

7. EMISION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

En el plazo máximo de 60 días contados a partir del 31 de diciembre de cada año, día que se fija como fecha para el cierre del ejercicio económico anual, el Gerente General presentará los Estados Financieros y las respectivas Notas Explicativas, que estarán a disposición de los socios con no menos de quince días de anticipación a la fecha de la Junta General de Accionistas.

NOTAS EXPLICATIVAS

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

Caja	106,08
Bancos	18.374,97
TOTAL	**18.481,05**

CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

Cuentas y doc. por Cobrar Comerciales no Relac.	16.915,21
Total	**16.915,21**

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El Crédito Tributario por Impuesto a la Renta e Impuesto al Valor Agregado, es como sigue:

CREDITO TRIBUTARIO DE FAVOR DE LA EMPRESA IVA	160,18
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA I.RENTA	11.533,50
Anticipo de Impuesto a la Renta	11.828,05
Total	**23.521,73**

Estos valores serán deducidos en la declaración del IVA e Impuesto a la Renta, de acuerdo al noveno digito del RUC, hasta el 18 de Enero y 18 de Abril del 2020 respectivamente.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedad, planta y equipo es como sigue:

TERRENO

Saldo al 31/12/18	146.568,60
AJUSTE POR REVALORIZACION DE ACTIVO	59858.25
Total	206.426,85

En este rubro hubo variación con respecto al año 2018.

EDIFICIOS

Saldo al 31/12/2018	339.401,76
AJUSTE POR REVALORIZACION DE ACTIVO	138.610,84
Depreciación	67.880,24
Total	**410.132,36**

Se ha calculado el 5% de Depreciación del Edificio, según la norma tributaria.

MUEBLES Y ENSERES

Saldo al 31/12/2018	5.344,44
COMPRA DE ACTIVO	267,86
Depreciación	3.500,17
Total	**2.112,13**

MAQUINARIAS Y EQUIPOS

Saldo al 31/12/2018	204,46
Depreciación	203,46
Total	1.00

La depreciación acumulada es de US$ 71583.87 al 31/12/19.

OBLIGACIONES CORRIENTES

El detalle de este rubro es como sigue:

CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Cuentas por Pagar Comerciales no Relacionadas	31.784,39
Con la Admin. Tributaria IVA y Retenciones por Pagar	656,51
Obligaciones con el IESS	175,70
Impuesto a la Renta por pagar	274.32
Total	**32.890,92**

Los valores por pagar a la Administración Tributaria serán cancelados en el mes siguiente, de acuerdo al noveno Digito del RUC, hasta el 18 de enero del 2020 y demás obligaciones con el IESS en las fechas límites.

3. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

Beneficios de Ley a Empleados	2.018,63
15% Participación de Trabajadores	220,05
Total	**2.238,68**

Participación a Trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

Los valores de los beneficios a Empleados serán cancelados en las fechas correspondientes.

4. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social de la Compañía consiste de US$ 800.00 y está constituida por 20000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles con valor nominal de US$ 0,04 cada una, autorizadas, suscritas y pagadas.

Reserva Legal- La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

SALDO AL 31/12/19	**1.351,53**

Reserva de Capital - Al 31 de diciembre del 2019, su saldo es de US$ 420.876,46

Utilidades Acumuladas

SALDO AL 31/12/18	1.588,30
PERDIDA AÑO 2018	- 14.461,16
SALDO AL 31/12/19	**- 12.872,86**

En Acta de Junta General de Accionistas, los socios resolvieron y dejaron constancia de asumir esta pérdida.

UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO

La empresa para el periodo 2019, obtiene una utilidad de US$ 972,60 después de deducir el 15% de Participación de Trabajadores, el 22% del Impuesto a la Renta.

3. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (12 de marzo de 2020) no se ha producido ningún evento subsecuente, que en opinión de la Administración haya tenido un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos

4. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía el 13 de marzo del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

ATENTAMENTE,

MONICA MOGROVEJO DE BASTIDAS
GERENTE GENERAL

Ing. ALICIA QUIMI VILLON
CONTADORA

CÉDULA DE CIUDADANÍA

0905847596

APELLIDOS Y NOMBRES
MOGROVEJO MONICA
MARIA DE LOS ANGELES

LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
CARBO /CONCEPCION/

FECHA DE NACIMIENTO 1957-07-25

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO F

ESTADO CIVIL CASADO

BASTIDAS
GONZALO HUMBERTO

FIRMA DEL CEDULADO

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN
ESTUDIANTE

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
XXXXXXXXXX

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MOGROVEJO ANGELA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2011-09-05

FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-09-05

CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CODIGO SECCIONAL

IDECU0905847596<<<<<<<<<<<<<<<
5707257F230905ECU<<<<<<<<<<<<<<
MOGROVEJO<MONICA<<MARIA<DE<LOS

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

0912 F

0912 - 348

0905847596

MOGROVEJO MONICA MARIA DE LOS ANGELES

GUAYAS

GUAYACUIL

3

TARQUI

17