

INMOBILIARIA BOJASA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 1 - OPERACIONES

INMOBILIARIA BOJASA S.A. es una compañía constituida en Ecuador en septiembre de 1987 y su principal actividad es dedicarse a la venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES, vigentes al 31 de diciembre de 2019 y están basados en el costo histórico. La Compañía aplicó la sección 35 transición a la NIIF para las PYMES al preparar sus primeros estados financieros IFRS.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo y los depósitos en bancos y de libre disponibilidad, neto de sobregiros bancarios.

c) Documentos y cuentas por cobrar - Clientes -

Se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados. Los saldos no pagados no generan intereses. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de créditos normales. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de créditos normales, los valores de los deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

La provisión de las cuentas incobrables de la cartera de clientes se la estimará en base a los siguientes criterios: 1) La edad de la cartera, 2) Los porcentajes de incobrabilidad son establecidos en base de la experiencia de la entidad.

El porcentaje será revisado al final de cada periodo.

d) Impuestos corrientes –

Se refiere a saldos de créditos tributarios por IVA. Además incluyen valores de Retenciones en la Fuente que le han realizado a la Compañía y que se está aplicando en la respectiva declaración de impuesto.

e) Gastos pagados por anticipado -

Se muestran al costo histórico.

f) Propiedad, planta y equipo -

Se muestran al costo histórico, menos la depreciación acumulada. El monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que sean adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

g) Beneficios a empleados –

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicios. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

h) Participación de los trabajadores en las utilidades -

De acuerdo al Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad que resulta antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

i) Provisión para impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes (una vez aprobado el Código de la Producción, Comercio e Inversiones) establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía utilizó la tasa del 22% para calcular su impuesto a la renta a pagar. Durante el 2019, la tasa vigente fue del 22%.

j) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley de Compañías, de las utilidades anuales se debe segregar por lo menos el 10% para constituir la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social suscrito. La reserva legal no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

k) Ingresos y gastos –

Los ingresos por ventas se registran en base a la emisión de facturas, que es el momento en el cual se transfiere al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos. Los gastos se registran cuando se incurren, en base al método del devengado.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bco. Bolivariano Cta. Cte.	<u>0</u>	<u>54,581</u>
	<u>0</u>	<u>54,581</u>

NOTA 4 – ACTIVOS FINANCIERO NETO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por Cobrar clientes facturas (1) (2)	0	38,240
Otras Cuentas por Cobrar	<u>224,799</u>	<u>206,108</u>
	<u>224,799</u>	<u>244,348</u>

(1) Véase nota 2 c).

(2) Las facturas por cobrar comerciales son de vencimiento corriente, están denominadas principalmente en dólares estadounidenses y no devengan intereses.

NOTA 5 – IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el rubro de Impuestos Corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito Tributario IVA	14,279	3,266
Crédito Tributario por Retenciones	<u>38,400</u>	<u>38,400</u>
	<u>52,679</u>	<u>41,666</u>

NOTA 6 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Edificios	<u>885,760</u>	<u>885,760</u>	5
	885,760	885,760	
Menos: Depreciación acumulada	<u>-132,864</u>	<u>-88,576</u>	
	<u>752,896</u>	<u>797,184</u>	
Obras en Curso	871,055	786,441.82	
Terrenos	<u>670,259</u>	<u>538,859</u>	
	<u>2,294,210</u>	<u>2,122,485</u>	

Movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al 1 de enero	2,122,485	1,380,331
Adiciones, netas	216,013	786,442
Depreciación del año	<u>-44,288</u>	<u>-44,288</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>2,294,210</u>	<u>2,122,485</u>

NOTA 7 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores (1)	8,081	2,753
Otras cuentas por pagar (1)	<u>244,794</u>	<u>0</u>
	<u>252,875</u>	<u>2,753</u>

- (1) Generalmente tienen vencimiento a 30 días excepto los documentos que tienen un mayor plazo.

NOTA 8 – OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente por pagar	3,270	6,173
Retenciones en IVA	6,819	2,019
IESS por pagar	540	540
Cuentas por pagar empleados	208	3,655
Impuesto a la Renta por pagar (1)	34,270	43,991
15% de Participación de utilidades	<u>19,681</u>	<u>27,470</u>
	<u>64,788</u>	<u>83,848</u>

(1) IMPUESTOS.

Situación fiscal -

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca: (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación del sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieran declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Precios de transferencia -

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. Adicionalmente, durante el año 2008 la normativa fue modificada mediante Resolución No. NAC-DGER2005-0640 publicada el 25 de abril del 2008 en el Registro Oficial No 324, el Servicio de Rentas Internas (SRI) en la que resolvió que los requisitos para la presentación de información con referencia a dicha normativa tienen relación únicamente para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$5,000,000. Posteriormente, el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (RLORTI), publicado en el Registro Oficial del 15 de Mayo del 2008 estableció de manera adicional que se considera parte relacionada cuando una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país.

La Administración de la Compañía manifiesta que no mantiene transacciones con partes relacionadas en el exterior, y considera que está exenta de la presentación de este informe para los años 2019 y 2018.

Otros asuntos –

En diciembre de 2009 se publicó la Ley Reformativa a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y la ley para la equidad Tributaria en el Ecuador, con vigencia a partir de enero del 2010, por lo que entre otros aspectos, se incrementó del 1% al 2% el Impuesto a la Salida de Divisas, se grava con impuesto a la renta a título individual los dividendos recibidos por personas naturales, así como los remitidos a paraísos fiscales y se modifica la determinación del anticipo del Impuesto a la Renta.

Según la Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010, el Impuesto a la Renta para sociedad para el ejercicio económico del año 2013, el porcentaje será del 22% y para el año 2014 será del 22%.

En noviembre 24 del 2011, tras la vigencia de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado (Suplemento del Registro Oficial No. 583), el Impuesto a la Salida de Divisas, cambia del 2% al 5%.

Conciliación tributaria – contable –

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta sobre el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	131,208	183,134
Menos: Participación de trabajadores en las utilidades	(19,681)	(27,470)
Más: Gastos no deducibles	44,246	44,295
Menos: Deducciones adicionales	<u>0</u>	<u>0</u>
Base tributaria	155,772	199,959
Tasa Impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
<i>Impuesto a la renta causado</i>	<u><u>34,270</u></u>	<u><u>43,991</u></u>
Saldo de anticipo pendiente pago antes de rebaja	0	11,233
Anticipo determinado correspondiente ejercicio declarado	0	11,233
Anticipo reducido correspondiente ejercicio declarado	0	11,233
Impuesto a la Renta mayor al causado	34,270	43,991
Menos: Anticipo determinado ejercicios anteriores	0	0
Más: Saldo de anticipo pendiente de pago	0	0
Menos: Retenciones clientes	<u>(38,400)</u>	<u>(38,400)</u>
<i>Impuesto a la renta por pagar / (Saldo a favor)</i>	<u><u>(4,130)</u></u>	<u><u>5,591</u></u>

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de la Compañía está constituida por 5,000 de acciones ordinarias suscritas y pagadas de un valor nominal de un US\$1.00 cada una.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	<u>Acciones</u> <u>US\$</u>	<u>Participación</u> <u>%</u>
Xavier Carlos Jácome Alarcón	4,050	81%
Carlos Xavier Jácome López	<u>950</u>	<u>19%</u>
	<u>5,000</u>	<u>100%</u>

NOTA 10 – VENTAS, NETAS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas netas	<u>480,000</u>	<u>480,000</u>
	<u>480,000</u>	<u>480,000</u>

Véase nota 2 I).

NOTA 11 – GASTOS DE ADMINISTRACION

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y beneficios sociales	36,181	36,661
Aportes a la Seguridad Social	3,645	3,833
Mantenimiento y reparaciones	111,533	71,325
Honorarios profesionales	115,499	121,340
Impuestos y contribuciones	28,836	5,944
Gastos de viaje	0	5,101
Otros servicios	3,786	5,358
Otros	<u>5,024</u>	<u>3,018</u>
	<u>304,504</u>	<u>252,578</u>

NOTA 12 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (9 de marzo de 2020) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.