

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

NOTA 4 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019, los instrumentos financieros se presentan de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.607,07	703,04
Cuentas por cobrar clientes	489.416,55	507.151,54
Otras cuentas por cobrar	83.407,42	91.810,41
Total activos financieros	577.431,04	599.664,99
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar proveedores	960,00	11.584,34
Otras cuentas por pagar	2.108,07	30.250,31
Anticipo clientes	176.582,47	-
Cuentas por pagar accionistas	284.765,03	352.278,89
Obligaciones bancarias préstamos	15.476,08	12.714,76
Total pasivos financieros	479.891,65	406.828,30

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Caja Chica Quito	200,00	200,00
Banco del Pichincha (ahorros)	4.407,07	503,04
	4.607,07	703,04

NOTA 6 – CLIENTES COMERCIALES

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Inmorutasol	5.126,49	4.031,28
Providenza	20.749,23	34.775,04
Cientes por cobrar	265,62	265,62
Cientes Vista al Mar (i)	283.655,48	342.000,34
Inmoranch Spomdylus S.A.	17.095,79	913,50
Cuentas por cobrar comisiones (ii)	129.613,13	129.613,13
Cientes Providenza	37.995,72	-
Total	494.501,46	511.598,91
Provisión cuentas incobrables	5.084,91	(4.447,37)
Total:	489.416,55	507.151,54

- (i) Valor que corresponde a varios clientes por venta de terrenos vendidos por Urbapro y que fueron entregados por Urb. Vista al Mar S.A. en calidad de pago por comisión de ventas de terrenos en años anteriores. La Compañía recibió estos terrenos sin las debidas acciones de trámites de traspaso de dominio a nombre de Urbapro S.A. En las fechas de entrega de estos terrenos, La Compañía registró el valor de la venta de estos terrenos a las cuentas por cobrar clientes contra ingresos, sin contar con la debida legalidad de propiedad de la Compañía. Este saldo de esta cuenta corresponde a años anteriores que no se ha liquidado hasta la fecha de la emisión de este informe; y que no pudimos verificar el saldo por corresponder a saldo de años anteriores.
- (ii) Corresponde a comisiones que no han sido facturados al cliente Vista al Mar S.A. por motivos de acuerdos en la negociación pero que la Compañía de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera realizó el reconocimiento de ingresos en el periodo correspondiente.

NOTA 7 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Colaboradores por cobrar (i)	13.787,00	68.451,62
Anticipos proveedores (ii)	66.557,54	23.243,79
Anticipos viajes	3.062,88	115,00
Arriendos prepagados	-	-
Total:	83.407,42	91.810,41

- (i) Saldos que corresponde a préstamos que la Compañía ha otorgado a varios colaboradores o vendedores que se les va descontado del valor de sus comisiones de venta de terrenos. De este valor se incluye US\$ 10.853,79 corresponde a años anteriores que no se ha liquidado hasta la fecha de la emisión de este informe.
- (ii) Corresponde a anticipo a varios proveedores que será liquidado el próximo año.

NOTA 8 – ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTE

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
(en U.S. dólares)		
Impuestos activos corrientes:		
Crédito Tributario IVA Compras	13.762,99	16.698,38
Total:	13.762,99	16.698,38
Impuestos pasivos corrientes:		
Impuesto a renta por pagar	355,31	2.065,89
Por retenciones en la fuente por pagar	3.621,71	3.702,38
Por retenciones en la fuente IVA	7015,01	8.695,61
Total:	10.992,03	14.463,88

NOTA 9 – IMPUESTO A LA RENTA

A continuación presentamos una conciliación tributaria preparada por la administración de la Compañía:

	2019	2018
Resultados antes de la participación de trabajadores e impuesto a la renta	3.571,38	17.811,39
Participación de trabajadores en las utilidades del ejercicio	(535,71)	(2.671,71)
Resultados antes de impuesto a la renta	3.035,67	15.139,68
Gastos no deducibles en el país	2.748,39	2.025,65
Base tributaria	5.784,06	17.165,33
Impuesto a la renta del año	1.446,02	3.776,37

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar o saldo a favor del contribuyente fue como sigue:

	2019	2018
Provisión para impuesto a la renta corriente	1.446,02	3.776,37
Menos:		
Retenciones en la fuente del año corriente que le han sido efectuadas	1.352,87	3.227,62
Retenciones en la fuente del año anteriores	-	-
Impuesto a la renta por pagar	93,15	548,75

Datos tomados de la declaración del impuesto a la renta declarado por la Compañía.

Impuesto a la renta mínimo

Cuando en el ejercicio económico 2019 se tiene pérdidas tributarias, es decir no se ha causado impuesto a la renta, el anticipo pagado se considera como crédito tributario a favor del contribuyente. El impuesto a la renta mínimo fue eliminado a partir del cierre del ejercicio 2019.

Situación tributaria

De acuerdo a disposiciones legales, la autoridad fiscal tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre que haya cumplido pertinentemente con las obligaciones tributarias.

Tasa de impuesto a la renta

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2019 - 2018 es del 22%. Si la compañía reinvierte sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, podría obtener un descuento de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre que se efectúe el aumento de capital hasta el cierre del periodo fiscal del siguiente año.

Anticipo de impuesto a la renta

A partir de la publicación de la Ley orgánica de Simplificación u Progresividad Tributaria en el Suplemento de RO 111 del 31 de diciembre de 2019 el anticipo del impuesto a la renta pasa hacer optativo y corresponde al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.

NOTA 10 – PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de propiedad maquinaria y equipos durante el año fue el siguiente:

	Saldo al 31- dic -2018	Adiciones	Retiros	Ajustes	Saldo al 31-dic 2019
Edificios	14.051,99	-	-	-	14.051,99
Muebles y enseres	8.384,29	-	-	-	8.384,29
Equipos de oficina	902,63	-	-	-	908,89
Equipo de computación	23.596,06	-	-	-	23.596,06
Vehículos	4.191,21	-	-	-	4.191,21
Sistema de seguridad	1.555,20	-	-	-	1.555,20
Subtotal:	52.681,38	-	-	-	52.687,64
Depreciación Acumulada	(47.186,33)	1.035,52	-	-	(48.221,85)
Total:	5.495,05	1035,52	-	-	4.465,79

La Compañía mantiene en registros contables los grupos de propiedad planta y equipo específicamente: Edificios, vehículos y sistemas de seguridad que al 31 de diciembre de 2019, se encuentran totalmente depreciados e incluso en años anteriores se los ha vendido, Estos bienes se deben dar de baja de registros contables.

NOTA 11 – PROVEEDORES

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Cesar Pinargote Abogado trámites escrituras	-	3.435,56
Asociación	960,00	3.360,00
Cuentas por pagar general	-	4.788,78
Pardivescorp	-	-
Total:	960,00	11.584,34

Valores que corresponden a proveedores que el próximo año se liquidarán

NOTA 12 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Anticipo clientes (ii)	176.582,47	-
Comisionistas (i)	2.108,07	10.147,94
Anticipo clientes por identificar	-	1.811,00
Total:	178.690,54	11.958,94

(i) Corresponde a valores por pagar a vendedores de terrenos, los cuales por sus comisiones ganadas facturan a la Compañía. Estos saldos serán liquidados en el próximo año.

(ii) **Anticipo clientes:**

Al 31 de diciembre, comprende:

	2019 (en U.S. dólares)
Anticipo clientes por identificar	4.574,39
Anticipo clientes Vista al Mar	115.781,11
Anticipo clientes Ciudad Mangle	13.000,00
Anticipo clientes Cayo Beach II	16.108,97
Anticipo clientes Providenza	26.871,00
Anticipo clientes Bienes de terceros	247,00
Total:	176.582,47

Corresponde a cuotas de valores entregados a la Compañía por los clientes que adquieren o compran terrenos una vez que estos clientes han entregado el total de cuotas, estos valores se liquidan con el valor de las comisiones que la Compañía factura a los diferentes proyectos de terrenos, la legalización de traspaso de dominio lo realiza el cliente con los dueños de los terrenos o administradores de los mismos.

NOTA 13 – PROVISIONES BENEFICIOS SOCIALES

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Décimo tercero por pagar	516,67	5.265,27
Décimo cuarto por pagar	656,65	1.149,05
Vacaciones por pagar	675,00	284,85
Fondos de reserva por pagar	4290,17	2.686,55
15% utilidades a trabajadores	535,71	4.376,05
Total:	6.674,20	13.761,77

NOTA 14 – OBLIGACIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
IESS por pagar (i)	21.116,23	15.881,91
Sueldos por pagar (ii)	5.919,85	8.627,16
Total:	27.036,08	24.509,07

- (i) Saldo que corresponde a aportes al IESS desde marzo a diciembre de 2018, La Compañía realizó un convenio de pago con el IESS en abril de 2019. Sin embargo la deuda aumentó en cuanto a los aportes, fondos de reserva e intereses, por que la Compañía comenzó a tramitar un nuevo convenio con garantía de bienes personales del accionista Jhonny Boada que fue aceptado en diciembre de 2019. Los pagos se comenzaron a realizar desde enero del 2020 de acuerdo con la tabla de amortización emitida por el Instituto de Seguridad Social.
- (ii) Saldo que corresponde a los sueldos de noviembre y diciembre 2019 que fueron pagados en febrero de 2020

NOTA 15 – PRÉSTAMOS INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones bancarias corrientes:		
Banco del Pichincha (i)	15.476,08	12.714,76
Obligaciones bancarias largo plazo:		
Banco del Pichincha (i)	27.789,09	43.265,72
Total:	43.265,17	55.980,48

- (i) La Compañía el 15 de septiembre de 2017, realizó un préstamo con el Banco del Pichincha por US\$ 70.000 a una tasa nominal de 11,23% según operación No. 2760031-00. La compañía viene realizando los pagos normalmente y terminará de pagar según tabla de amortización en agosto de 2022.

NOTA 16 – ACCIONISTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Johnny Boada (i)	284.765,03	434.372,60
Jenny Boada (i)	-	18.291,37
Total:	284.765,03	452.663,97

(i) Corresponde a valores por pagar a los accionistas que en años anteriores prestaron a la Compañía para las operaciones ordinarias de la misma.

NOTA 17 – PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social está integrado por US\$ 1.000 dividido en 1.000 acciones ordinarias de valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América (US\$ 1) cada una.

Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

NOTA 18 – INGRESOS

Un detalle de los ingresos al 31 d diciembre de 2019 es como sigue:

	2019
Servicios prestados	
Comisiones Proyecto Ciudad Mangle	100.821,04
Comisiones Proyecto Providencia	22.503,82
Comisiones Proyecto Inmorutasol	890,00
Comisiones Proyecto Vista al Mar	10.634,80
Comisiones Proyecto Balcón del Mar	20.496,96
Comisiones Proyecto Ranch Spondylus	30.080,11
Comisiones año 2018	2.586,00
Total:	188.012,73
Otros ingresos	150,00
Total ingresos:	188.162,73

Se incluyen en los ingresos al 31 de diciembre de 2019 US\$ 105.000 por comisiones que no han sido facturados a clientes por motivos de acuerdos en la negociación pero que la Compañía de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera realizó el reconocimiento de ingresos en el periodo correspondiente. Un resumen es el siguiente:

	US\$
Cientes Ranchspondylus	12,829.39
Cientes Ciudad Mangle	71,762.94
Cientes Balcón del Mar	20,407.67
Total:	105.000,00

NOTA 19 – COSTOS Y GASTOS

Un detalle de los costos y gastos al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	2019
Gastos Administrativos	
Gastos de personal	
Sueldos	95.390,00
Comisiones en ventas	21.054,65
Aporte Patronal	11.741,82
Décimo Tercero	6.203,37
Décimo Cuarto	1.600,88
Vacaciones	3.103,39
Fondos de reserva	5.497,86
Movilización	576,22
Honorarios profesionales	2.060,00
Indemnización despido intempestivo	120,00
Alimentación de personal	4.810,56
Gastos hospedaje	285,20
Cuentas incobrables	5.084,91
Total:	157.529,74
Gastos de oficina	
Internet	366,75
Agua potable	80,75
Luz eléctrica	657,14
Teléfono	1.572,26
Correspondencia y comunicaciones	718,76
Combustible	1.312,88
Publicidad y promoción	1.317,98
Gastos legales de la compañía	680,82
Otras contribuciones	482,00
Total:	7.189,34
De mantenimiento	
Mantenimiento y reparaciones oficina	2.131,20
Mantenimiento y reparaciones vehículos	283,00
Mantenimiento y reparaciones equipos de oficina	25,00
Suministros de oficina	2.421,05
Seguros	465,88
Gastos de gestión	3.357,64
Depreciación	1.035,52
Total:	9.719,29
Gastos financieros	
Comisiones bancarias	417,73
Intereses préstamos bancarios	6.977,98
Sobregiros bancarios	8,88
Total:	7.404,59
Gastos no deducibles	
Intereses y multas no tributarias	1.846,94
Retenciones asumidas	15,70
Gastos no deducibles	885,75
Total:	2.748,39
Total:	184.591,35