INVERPIC S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2019

NOTA 1 - OPERACIONES

INVERPIC S.A., es una sociedad anónima con RUC N° 0991259457001, inscrita en el Registro de Sociedades con Expediente N° 68211. Está sujeta al control de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, constituida legalmente el 06 de septiembre de 2007. Ubicada en la ciudadela Mapasingue Oeste, calle octava # 201 y primer callejón. La compañía se dedica a la compraventa y administración de bienes inmuebles de acuerdo con el CIIUV:4:L6810.01, el 9.80% de su Capital Social es de propiedad de BARCIA FLORES RAUL ALBERTO, el 54.12% de su Capital social es de propiedad de JIJON PALACIOS WALTER ALEJANDRO, y el 36.08% restante es de propiedad de NEIRA MENENDEZ JORGE ALFREDO.

Las politicas más importantes de contabilidad se resumen a continuación:

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Acorde con la Resolución No. 08.G.DSC.010, emitida por la Superintendencia de Compañías, de fecha 20 de noviembre Del 2008, se establece un cronograma para la aplicación en los Estados Financieros de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", de adopción obligatoria por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías a partir del año 2012 con transición en el 2012, según el tipo de compañía clasificado en dicha resolución.

La preparación del Estado de Situación Financiera al inicio del periodo de transición bajo estas normas, exigen el uso de ciertas estimaciones y criterios contables que afectan la valuación de activos y pasivos, además tienen un efecto en los resultados acumulados. También exigen a la Administración, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

b) Instrumentos financieros básicos

De acuerdo a la Sección 11 de la NIIF para las PYMES se define a un instrumento financiero como un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado financiero son: a) depósitos a la vista en cuentas bancarias, y; b) cuentas de origen comercial por cobrar y pagar. La Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que son originados y se clasifican como activo, pasivo o instrumento de patrimonio según con la

sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de pasivo se registran como gastos o ingresos en el estado de ganancias y pérdidas. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Empresa tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

En opinión de la Administración de la Compañía, los saldos presentados en los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2018, no difieren significativamente de sus valores razonables en el mercado. En las respectivas notas sobre políticas contables se revelan los criterios sobre el reconocimiento y valuación de estas partidas.

- **ACTIVOS FINANCIEROS**

Bancos

Comprende depósitos a la vista de libre disponibilidad mantenidos en instituciones bancarias tanto en Cuentas Corrientes como Cuentas de Ahorro.

Cuentas por cobrar

Registran valores pendientes de cobro a corto y a largo plazo como facturaciones por ventas de bienes y servicios a sus clientes (Corporativos, Pymes, Residenciales y Otros Servicios), así como también Otras Cuentas por Cobrar.

- **PASIVOS FINANCIEROS**

Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores no devengan intereses y se registran al valor presente de pago (costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva) y no a su valor nominal cuando los plazos de pago excedan los 90 días ya que se considera que el valor razonable y el valor nominal del pasivo podrían ser significativamente distintos.

Costo amortizado

El costo amortizado es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, menos cualquier reducción por la pérdida de valor por deterioro o dudosa recuperación (reconocida directamente o mediante una cuenta correctora).

c) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Activos fijos, neto

De acuerdo a lo establecido en la Sección 17, los activos fijos se miden a su costo histórico en el momento del reconocimiento inicial menos su depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda para lo cual se aplicará el tratamiento contable establecido en la sección 27.

El activo fijo de la Compañía está registrado al costo histórico. Los costos en que se incurran por mantenciones mayores, son reconocidos como activos fijos cuando estos cumplen con los requisitos definidos en la Sección 17. Estos activos son depreciados con cargo a resultados por el periodo restante de la vida útil del activo.

A partir del 1 de enero de 2012, y a propósito de la transición a las NIIF la Compañía adoptó las siguientes políticas respecto de este rubro:

- La depreciación se calculará usando el método de línea recta para asignar sus costos, neto de sus valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas:

- El valor residual y la vida útil del activo fijo se revisarán y ajustarán si fuera necesario, en cada cierre de balance. Los años de vida útil estimada para Maquinarias y Equipos es de 10-20 años, Muebles y Equipos de Oficina 5-10 años y Equipo de Computo 3-5 años, Edificio son 20 años.

- Un elemento de propiedades y equipos se da de baja de la contabilidad cuando se enajena o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o enajenación. Las ganancias o pérdidas procedentes de la baja en contabilidad del activo (calculadas como la diferencia entre los recursos netos procedentes de la baja y el valor en libros del activo) se incluirán en la cuenta de resultados del periodo en que el activo se da de baja.

d) Pérdida por deterioro

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de un activo de larga vida pueda no ser recuperable, la Administración de la Compañía revisa el valor en libros de estos activos. Si luego de este análisis resulta que su valor en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados integral por un monto equivalente al exceso del valor en libros. Los importes recuperables se estiman para cada unidad generadora de efectivo.

El valor recuperable de un activo de larga vida o de una unidad generadora de efectivo, es el mayor valor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso.

e) Provisiones

De acuerdo a la sección 21, las provisiones se reconocen cuando: a) la entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación y c) el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable. Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mejor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentado en el estado de resultados.

f) Reconocimiento de ingresos

Según la Sección 23. Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales y descuentos por pronto pago que sean practicados por la entidad.

La Compañía registra sus ingresos al momento de la facturación que es cuando transmite todos los riesgos y beneficios al cliente, 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.

g) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que puede medir de manera fiable. Esto implica que le registro de un gasto se efectuará de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando los requisitos necesarios para su registro como activo.

h) Estado de flujos de efectivo

El equivalente al efectivo corresponde a valores de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor con vencimiento a tres meses.

Para los propósitos del estado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalente al efectivo consiste de disponible y equivalente al efectivo de acuerdo a lo definido anteriormente, neto de sobregiros bancarios pendientes.

El estado de flujos de efectivo recoge los movimientos de caja realizados durante el periodo, determinados por el método directo. En esos estados de efectivo se realizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- ✓ Flujos de efectivo – entradas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo a 3 meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones a su valor.
- ✓ Actividades de operación – son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la empresa, así como a otras actividades que no puedan ser calificadas como inversión o financiamiento.
- ✓ Actividades de inversión – las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- ✓ Actividades de financiamiento – actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

I) Distribución de utilidades

La política de distribución de utilidades por la empresa **INVERPIC S.A.,** es la establecida para efecto de la determinación de la base imponible de Impuesto a la Renta, es deducible la participación laboral en las utilidades de la empresa reconocidas a sus trabajadores de acuerdo con lo previsto en el Código Orgánico de Trabajo "COT", Art.97, que dice textualmente "La empresa reconoce el 15% de sus utilidades, que se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que devengan, y que se ratifica en la Ley Orgánica de Régimen

Tributario Interno "LORTI" en su Art. 10 Num.9, primer inciso, que dice textualmente "Los sueldos, salarios y remuneración en general; los beneficios sociales; la participación de los trabajadores en las utilidades; las indemnizaciones y bonificaciones legales y otras erogaciones impuestas por el código de trabajo, en otras leyes de carácter social, o por contratos colectivos o individuales, así como en actas transaccionales y sentencias, incluidos los aportes al Seguro Social obligatorio; también serán deducibles las contribuciones a favor de los trabajadores para finalidad de asistencia médica, sanitaria, escolar, cultural, capacitación, entrenamiento profesional y de mano de obra", los que indican los montos a distribuir y constituye la obligación legal que da origen a su registro.

ACTIVO CORRIENTE

NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

NIIFPYM S-7.-NIIF PYMES Sección 7, registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, son además fácilmente convertibles en importes ceterminados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

	2019	2018	VARIACIÓN
CAJA			
Caja General	400.00	34.61	(365.39)
Caja Chica Oficina	14.15	110.67	96.52
TOTAL CAJA	**$ 414.15**	**$ 145.28**	**($268.87)**
BANCOS			
Pichincha Cta. Cte. 313851360-4	154,655.48	7,604.52	(147,050.96)
Procredit Cta. Cte. 09030128193	1,644.93	2,131.46	486.53
Internacional Cta. Cte. 150-060921-3	114.56	116.41	1.85
TOTAL BANCOS	**156,414.97**	**9,852.39**	**(146,562.58)**
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	**156,829.12**	**9,997.67**	**(146,831.45)**

Los saldos se encuentran debidamente soportados con sus Conciliaciones Bancarias al 31 de diciembre del 2019, y paralelamente se envió cartas de confirmación de saldos a cada uno de los bancos con la finalidad de obtener información sobre sus saldos, así como también conocer si existen fondos comprometidos.

NOTA 4 - ACTIVOS FINANCIEROS

Durante la revisión el mayor contable, y se comprobó que las Cuentas por Cobrar corresponden a valores que quedaron pendientes de liquidar al final del año 2019, los mismos que en eventos posteriores fueron devengados y

cobrados habiéndose verificado su respectivo cobro, los mismos que se desglosan de la siguiente manera:

CLIENTES	2019	2018	VARIACIÓN
Cuentas por Cobrar Clientes	$ 10,904.92	9,274.91	(1,630.01)
TOTAL CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	**$ 10,904.92**	**$ 9,274.91**	**$ (1,630.01)**
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES			
Otras cuentas por Cobrar	15,657.90	35,868.47	20,210.57
Anticipos Entregados	$ 6,050.01	83.27	(5,966.74)
TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES	**$ 21,707.91**	**$ 35,951.74**	**$ 14,243.83**
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	**$ 32,612.83**	**$ 45,226.65**	**$ 12,613.82**

NIIFPYM S-11.-NIIF PYMES SECCION 11, Activo que posee un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad

Corresponde a las Cuentas por Cobrar Clientes y que se encuentran debidamente respaldadas con sus respectivas facturas al cobro.

NOTA 5 - ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019, este rubro de cuenta se presenta de la siguiente manera:

	2019	2018	VARIACIÓN
CREDITO TRIBUITARIO IVA	2,714.41	0.00	(2,714.41)
CREDITO TRIBUITARIO RENTA	16,770.69	11,593.58	(5,177.11)
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	**$19,485.10**	**$11,593.58**	**($7891.52)**

NOTA 6 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

NIIFPYM S-17 NIIF PYMES S-17, se incluyen activos de los cuales se está obteniendo y se obtendrá beneficios, y su costo ha sido valorado con fiabilidad, su depreciación con cargo a gasto es en línea recta.

ACTIVO FIJO	Saldo al 31 -12-2019	Saldo Al 31-12-2018
TERRENO	183.041.40	183.041.40
EDIFICIO	801.277.54	742.646.78

MUEBLES Y ENSERES	10.908.21	10.908.21
INSTALACIONES	9.074.71	9.074.71
EQUIPOS DE COMPUTACION	3.123.30	3.123.30
VEHICULOS	-	-
	1.007,425.16	**$ 948,794.40**
Depreciación Acumulada	**$ (98.245.64)**	**$ (82.499.75)**
Costo Neto	**909,179.52**	**$ 866,294.65**

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía no ha realizado inversiones importantes para las áreas administrativa y operativa, hemos examinamos todas las partidas de las nuevas adiciones de Activos fijos, y que sus correspondientes reservas para depreciación se han calculado siguiendo el método de línea recta, manteniéndose las mismas tasas establecidas y previamente aceptadas por el Servicio de Rentas Internas "SRI", para el año 2019.

NOTA 7 - CUENTAS POR PAGAR

El rubro de cuenta corresponde a las obligaciones pendientes de cancelar de **INVERPIC S.A.**, las mismas que no generan intereses y son originadas para atender y cubrir las actividades operativas del giro del negocio, y que se encuentran debidamente soportadas con sus facturas.

	2018	2019	VARIACIÓN
Comerciales Corrientes	13,104.62	5,927.43	7,177.19
Cuentas por Pagar Accionistas	0,00	0,00	0,00
Cuenta por Pagar al IESS	1,088.15	2,087.91	(959.76)
Beneficios de Ley a Empleados	2,951.33	3,102.18	(150.85)
Deuda al Fisco	1,216.06	997.63	218.43
Otras cuentas por pagar corrientes	12,005.00	134,467.78	(122,462.78)
Obligaciones Financieras corto plazo	54,187.48	151,756.99	(97.569.51)

Otras cuentas por pagar No Corrientes	0,00	0,00	0.00
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	**$84,552.64**	**$298,339.92**	**($213.787.28)**

Las Cuentas de Proveedores Locales, al 31 de diciembre de 2019, las hemos verificado con un examen de las autorizaciones y justificantes de las facturas por compras de materias primas e insumos para la producción y de los asientos contables, examinando todas las fuentes de pasivo registrados al cierre del ejercicio.

IMPUESTO A LA RENTA.- De conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno "LORTI", art. 37, establece las sociedades constituidas en el Ecuador y sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas que obtengan ingresos gravables estarán sujetas a la tarifa del veinte y dos por ciento 22%, sobre su base imponible, en el Registro Oficial No. 351 Suplemento del día miércoles 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión que en la **PRIMERA DISPOSICIÓN TRANSITORIA** dice textualmente "**PRIMERA.**- La reducción de la tarifa del impuesto a la Renta de Sociedades contemplada en la reforma al Art. 37 de la ley de Régimen Tributario Interno, se aplicará de forma progresiva en los siguientes términos: Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%. Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%. A partir del ejercicio fiscal 2013, en adelante, **la tarifa impositiva será del 22%**".

REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en la **Resolución No.02.0.1C1.008** de abril 26 de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

ACTIVO Y PASIVO CONTINGENTES.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozcan y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros.

CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS DE CONTROL INTERNO.-

Durante el año 2019, he dado cumplimientos a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

Las otras revelacicnes dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes, aquellas no mencionadas son inaplicables para la compañía por tal razón no están reveladas.

REPRESENTANTE LEGAL
AB. WASHINGTON QUEZADA CEDEÑO
CI 0906534813

CONTADOR GENERAL
CAROLINA BRIONES P
CI 0916137755