

***Informe de los Auditores  
Independientes***

***"INMOBUILDER CIA. LTDA."***

*Diciembre 31 de 2019*

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2019**

**INDICE**

1. Abreviaturas utilizadas	3
2. Opinión de los Auditores Independientes	4
3. Estado de Situación Financiera	6
4. Estado de Resultados Integrales	8
5. Estado de Cambios en el Patrimonio de los Socios	9
6. Estado de Flujos de Efectivo	10
7. Políticas Contables y Notas Explicativas	12

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**DICIEMBRE 31 DEL 2019**

**Abreviaturas utilizada**

<b>USD</b>	Dólares de los Estados Unidos de América
<b>NIC</b>	Normas Internacionales de Contabilidad
<b>NIIF</b>	Normas Internacionales de Información Financiera
<b>NEC</b>	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
<b>NIAAS</b>	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento

**Compañía:** INMOBUILDER CIA. LTDA.

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**

**Informe sobre la Auditoria de los Estados Financieros**

**Opinión**

Hemos auditado los Estados Financieros de la compañía **INMOBUILDER CIA. LTDA.**, que comprenden el Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2019, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio neto y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera y patrimonial de la compañía **INMOBUILDER CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esta fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los Estados Financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

**Responsabilidades de la Dirección y de los responsables de la Administración de la compañía en relación con los Estados Financieros.**

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación fiel de los Estados Financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de Estados Financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los Estados Financieros, la Gerencia es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la Administración de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros se encuentra en la página web de la Superintendencia de Compañías en: <http://www.supercias.gob.ec/portal/>. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

### **Párrafos de énfasis:**

Llamamos la atención sobre la nota 3.18 “Principio de Negocio en Marcha” de las cuentas anuales, que describe una incertidumbre, relacionada con la situación del país, afectada por la pandemia del Covid-19. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

### **Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2019, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Quito DM, 06 de Mayo de 2020



**Lcdo. Nelson Aguirre**  
**Gerente General**  
**CPA. No. 5927**

**Aguirre & Asociados Cía. Ltda.**  
Registro de Auditores Externos  
Superintendencia de Compañías  
**No. SC. RNAE. 536.**  
La Granja N32-139 y Av. Amazonas  
Edificio El Ejecutivo: Of. 503 -702-703

**INMOBILIDER CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

En dólares Americanos

	NOTAS	DICIEMBRE	
		31/12/2019	31/12/2018
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	11.455,61	1.167,20
Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales Corrientes	7	20.541,60	20.800,00
Activos por impuestos corrientes	8	5.265,12	2.746,62
Inventarios	9	16.859,57	16.859,57
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>54.121,90</b>	<b>41.573,39</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad planta y equipo - neto	10	1.200.000,00	1.200.000,00
Activos Intangibles-neto	11	-	18.386,65
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.200.000,00</b>	<b>1.218.386,65</b>
		-	-
<b>TOTAL DEL ACTIVOS</b>		<b>1.254.121,90</b>	<b>1.259.960,04</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes-Proveedores	12	4,17	275,54
Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes-otros	13	1.226.634,01	1.257.475,84
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	14	490,51	341,00
Otros pasivos corrientes	15	23.386,58	-
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.250.515,27</b>	<b>1.258.092,38</b>
Suman y pasan...		1.250.515,27	1.258.092,38

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**  
 En dólares Americanos

	NOTAS	DICIEMBRE	
		31/12/2019	31/12/2018
Sumas y Vienen.....		1.250.515,27	1.258.092,38
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>TOTAL DEL PASIVOS</b>		<b>1.250.515,27</b>	<b>1.258.092,38</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital Suscrito o Asignado	16	1.000,00	1.000,00
<b>RESERVAS</b>	17		
Reserva Legal		70,14	9,69
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	18		
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		1.183,98	55,43
(-) Pérdida acumulada de ejercicios anteriores		(386,58)	(386,58)
Utilidad del ejercicio		1.739,09	1.189,12
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.606,63</b>	<b>1.867,66</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.254.121,90</b>	<b>1.259.960,04</b>
		-	-

  
 Ing. José Baum  
**GERENTE GENERAL**

  
 Leda Lourdes Simbaña  
**CONTADORA**

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función)**  
**Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2019 y 2018**  
**En dólares Americanos**

	NOTAS	Diciembre	
		31/12/2019	31/12/2018
<b><u>INGRESOS</u></b>			
Ingresos de Actividades Ordinarias	19	48.000,00	20.000,00
<b>(-) GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>			
Gastos de Administración y Ventas	20	45.755,24	18.437,01
<b>(=) UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>		<b>2.244,76</b>	<b>1.562,99</b>
(-) Gastos no Operacionales-Financieros	21	15,16	32,87
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	22	<b>2.229,60</b>	<b>1.530,12</b>
15% Participación a Trabajadores	22	-	-
<b>Utilidad Gravable (Pérdida Sujeta a Amortización)</b>		<b>2.229,60</b>	<b>1.530,12</b>
Impuesto Causado	22	(490,51)	(341,00)
<b>(=) GANANCIA(PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>1.739,09</b>	<b>1.189,12</b>

  
 Ing. Jose Baum  
**GERENTE GENERAL**

  
 Lcda. Lourdes Simbaña  
**CONTADORA**

**INMOBILIAR CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2018**  
 En dólares Americanos

DETALLE	CÓDIGO	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS			RESULTADOS ACUMULADOS			TOTAL PATRIMONIO
			Boneros Legal	Reservas acumuladas	(-) Provisiones acumuladas	Ganancia neta del periodo (Utilidad del Ejercicio)	Pérdida neta del periodo (Pérdida del Ejercicio)		
<b>SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2019</b>	99	1.000,00	70,14	1.133,98	(386,58)	1.739,09	-	3.606,63	
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO	9901	1.000,00	9,69	35,43	(386,58)	1.189,12	-	1.867,66	
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO	9902	-	60,45	1.128,55	-	549,97	-	1.738,97	
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR (2018):	990101	1.000,00	9,69	55,40	(386,58)	1.189,12	-	1.867,66	
CAMBIO EN POLÍTICAS CONTABLES:	990102	-	-	-	-	-	-	-	
CORRECCION DE ERRORES	990103	-	-	-	-	-	-	-	
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:									
Dividendos	990204			(0,17)				(0,17)	
Transferencia de resultados a otros cuentas	990205		69,45	1.128,67		(1.189,12)		0,00	
Resultado integral total del año (Ganancia o Pérdida)	990210					1.739,09		1.739,09	

  
 Sr. José Bonari  
 GERENTE GENERAL

  
 Leda Lourdes Sumbado  
 CONTADORA

**INMOBILIER CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**  
**Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2019 y 2018**

En dólares Americanos

	código	31/12/2019	31/12/2018
<b>Incremento neto (disminución) en el Efectivo y Equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios</b>	<b>95</b>	<b>10.288,41</b>	<b>(20,38)</b>
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación</b>	<b>9501</b>	<b>(8.098,32)</b>	<b>(20,38)</b>
<b>Clases de Cobros por Actividades de Operación</b>	<b>950101</b>	<b>48.258,40</b>	<b>60.935,80</b>
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	95010101	48.258,40	1.506,74
Otros cobros por actividades de operación	95010105	-	59.429,06
<b>Clases de Pagos por actividades de operación</b>	<b>950102</b>	<b>(56.000,36)</b>	<b>(60.536,73)</b>
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	95010201	(53.481,86)	(60.536,73)
Otros pagos por actividades de operación	95010205	(2.518,50)	-
Intereses pagados	950105	(15,16)	(32,87)
Impuesto a las ganancias pagados	950107	(341,00)	(386,58)
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>	<b>9502</b>	<b>18.386,65</b>	<b>-</b>
Importes procedentes por la venta de Intangibles	950210	18.386,65	-
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>	<b>9503</b>	<b>(8,12)</b>	<b>-</b>
Dividendos pagados	950308	(8,12)	-
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>9504</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401		
<b>Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>9505</b>	<b>10.288,41</b>	<b>(20,38)</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo</b>	<b>9506</b>	<b>1.167,20</b>	<b>1.187,58</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo</b>	<b>9507</b>	<b>11.455,61</b>	<b>1.167,20</b>
		-	0,00

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACION**  
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2019 y 2018  
 En dólares Americanos

	código	31/12/2019	31/12/2018
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACION</b>			
<b>GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	96	2.229,60	1.530,12
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	970	-	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	980	(10.327,72)	(1.550,50)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	98001	258,40	(18.493,26)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	98002	(2.518,50)	59.429,06
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	98006	(271,37)	(82,62)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	98007	(7.796,25)	(42.403,68)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	9820	(8.098,12)	(20,38)
		-	(0,00)

  
 Ing. José Bayar  
**GERENTE GENERAL**

  
 Leda Locades Simbaña  
**CONTADORA**

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)

---

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

**INMOBUILDER CIA. LTDA.** (En adelante “La compañía”) Está legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 07 de noviembre del 2014, ante el Doctor Homero López, Notario Público Vigésimo Sexto del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, el 05 de diciembre de 2014.

**Forma Legal de la Compañía:** **INMOBUILDER CIA. LTDA.** Es una compañía limitada de nacionalidad ecuatoriana que se rige por las leyes ecuatorianas y por las disposiciones de los estatutos de la escritura de constitución.

**Objeto Social de la Compañía:** se dedicará a la construcción de todo tipo de edificios residenciales, la compra venta de inmuebles, su alquiler, y operación por cuenta propia y ajena, ejercer el negocio de administración de bienes inmuebles o raíces, pudiendo enajenarlos o gravarlos de cualquier forma, la participación la calidad de promotor o desarrollador de proyectos inmobiliarios, importar o exportar productos propios de su actividad comercial tales como acabados de construcción y, en general la prestación de servicios relacionados con la actividad inmobiliaria.

**Plazo y duración:** El plazo de duración para el cual se constituye la compañía es de cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública (05/12/2014).

**Domicilio principal de la compañía:** Quito - Ecuador

**Domicilio Fiscal:** En la ciudad de Quito, Francisco Salazar E10-59 y Tamayo con RUC: 1792554837001. La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía no posee empleados

## 2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación, se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

### 2.1 Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (**NIIF para las PYMES**), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2019**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)**

---

La administración declara que las NIIF's para las PYMES han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la aplicación de los presentes Estados Financieros.

Cualquier cambio que el IASB pueda realizar con respecto a las NIIF Completas, no se aplicará a las NIIF para las PYMES. Las NIIF para las PYMES, es un documento independiente, las PYMES no anticipará o aplicará cambios realizadas en las NIIF Completas.

## **2.2 Bases de Medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al valor razonable, tal como se aplica en las políticas contables.

### **Costo Histórico**

El costo histórico, generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios.

### **Valor razonable**

De acuerdo a NIIF No. 13 "Medición de Valor Razonable" se entiende al "Valor razonable" como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

La Compañía, utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de a) reconocimiento inicial, b) medición posterior, c) revelación y d) cuando existan indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se utilizan técnicas de valoración se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios de comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de donde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para determinación del valor razonable requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

- **Nivel 1:** precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América-US \$)

---

- **Nivel 2:** datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- **Nivel 3:** valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas de datos observables en el mercado.

### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera, que es el dólar de los Estados Unidos de América.

### **2.4 Uso de Juicios y Estimados**

La preparación de estos Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para PYMES, requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afecten la aplicación de políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos, los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes, son revisados por la administración de manera regular. Las revisiones de las estimaciones contables, son reconocidas prospectivamente. Estas estimaciones y supuestos comprenden lo siguiente:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro en cuentas por cobrar y otros activos
- Las vidas útiles y deterioro de activos materiales e intangibles
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos
- La necesidad de constituir provisiones

### **2.5 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

### **2.6 Periodo Contable**

- Los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2019 y al 31 de diciembre del 2018.
- Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2019 y 2018.
- Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2019 y 2018.

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2019**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)**

---

- Los Estados de Flujos de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2019 y 2018.

## **2.7 Efectos de cambios en las Políticas Contables significativas**

Las Normas NIIF's para las Pymes, este pronunciamiento oficial incorpora las modificaciones de 2015 a la Norma NIIF para PYMES (vigentes a partir del 1 de enero de 2017).

## **3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION**

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante, han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en estos Estados Financieros.

### **ACTIVO**

#### **3.1 Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

Se registran los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la Compañía para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso.

Se registran en efectivo: tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista y en equivalentes de efectivo se registran las inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor. Los sobregiros bancarios se clasificarán como recursos ajenos en el pasivo corriente en caso de aplicar.

#### **3.2 Activos Financieros (Instrumentos Financieros)**

##### **i. Activos y Pasivos Financieros – Reconocimiento y Medición Inicial**

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se extiende más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar comerciales se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. Cuando el periodo de crédito promedio sobre la venta de productos es de corto plazo, se reconocerá una cuenta por cobrar al importe sin descontar de la cuenta por cobrar en efectivo de la Compañía, que es el precio de la factura.

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2019**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)**

---

ii. Activos y Pasivos Financieros clasificación y Medición Posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido; a) costo amortizado, o b) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, a menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros efectuados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer periodo de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

iii. Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en Otro Resultado Integral presentan deterioro crediticio, condición que surja cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- El prestamista, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

La compañía no ha registrado en el gasto por provisión para cuentas incobrables por cuanto considera que no existe riesgo de incobrabilidad.

iv. Presentación de las estimaciones de Deterioro y Castigo

Las correcciones del valor para los Activos Financieros medidos al costo amortizado (cuentas por cobrar), se deducen del importe en libros bruto de las cuentas por cobrar correspondientes.

El valor registrado de un valor de una cuenta por cobrar, se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar una cuenta por cobrar en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales (personas naturales), la política de la Compañía, es castigar el valor registrado de la cuenta por cobrar, cuando esté presente una

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)

---

mora de más de 180 días, con base a la experiencia histórica que mantiene la Compañía respecto de recuperaciones de cuentas por cobrar similares. En el caso de los clientes corporativos, la Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en la existencia o no de una expectativa razonable de recuperación. La Compañía, no espera que exista una recuperación significativa del monto de los activos castigados, no obstante, las cuentas por cobrar que son castigados pueden estar sujetos a gestiones por parte de la Compañía que permitan la recuperación de los montos adeudados.

*ART. 10, numeral 11 de la Ley RTI: las provisiones para créditos incobrables de clientes, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos pendientes al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total.*

*ART. 28, numeral 3 del Reglamento de la Ley de régimen Tributario Interno: Son deducibles los valores registrados por deterioro de las cuentas por cobrar generados en el período fiscal y originados en el giro del negocio, REGISTRADOS CONFORME LA TECNICA CONTABLE (NIIF 9), el nivel de riesgo y esencia de la operación, en cada ejercicio impositivo, los cuales no podrán superar los límites señalados en la Ley*

### **3.3 Inventarios**

Las obras en construcción se contabilizan de acuerdo a la NIC 11 “Contratos de Construcción”.

Es importante distinguir que un acuerdo para la construcción de inmuebles cumple la definición de un contrato de construcción cuando el comprador sea capaz de especificar los elementos estructurales más importantes del diseño del inmueble antes de que comience la construcción y/o los cambios estructurales más importantes una vez que la construcción esté en curso.

En estos casos, la entidad constructora deberá aplicar la NIC 11 “Contratos de Construcción”, ya que, en esencia económica, se trata de la prestación de un servicio (no de la venta de bienes inmuebles), y deberá reconocer su ingreso de actividades ordinarias según el grado de realización del servicio. En estos casos, la entidad constructora (contratista) no deberá reconocer algún inventario en proceso o terminado durante su prestación de servicios de construcción. Sin embargo, sí podrá tener inventarios de materia prima para prestar el servicio de construcción (o mercadería en tránsito)

### **3.4 Activos por Impuestos Corrientes**

Corresponde principalmente a todos los créditos tributarios contemplados en la normativa tributaria vigente, que el contribuyente recuperará en el corto plazo, como son: las Retenciones en la fuente efectuada por los clientes (Renta), Crédito Tributario Renta años anteriores, las

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América-US \$)

---

cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

### 3.5 Propiedad, Planta y Equipo

i. Medición en el momento de reconocimiento:

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente al costo, el costo de los activos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o rehabilitación de la ubicación del activo, en caso de ser necesario.

ii. Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor si existiera.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en el que se producen.

Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad (anualmente, cada tres o cinco años o en la fecha en la cual la administración cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos), para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que se podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

iii. Método de Depreciación y vidas útiles

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual, de un activo, se revisa la depreciación de este activo de forma prospectiva. A continuación, se presentan las principales partidas de activos fijos y las tasas de depreciación anuales en el cálculo de la depreciación:

Concepto	Vida útil	%
Inmuebles	20 años	5%

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América-US \$)

---

Para fines tributarios, el costo histórico antes de reexpresiones o revaluaciones, si es deducible de impuesto a la renta a través del gasto por depreciación, utilizando una vida útil apropiada según la técnica contable.

Asimismo, si en la valoración posterior de un elemento de propiedades planta y equipo, se aplica una revaluación (o varias revaluaciones), el efecto incremental no será considerado para fines fiscales. Solo será deducible la porción del gasto por depreciación proveniente del costo histórico (original). En caso de que aplicare.

### **3.6 Deterioro acumulado del valor de los activos no financieros y financieros**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisaran las propiedades, planta y equipo, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y se compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en resultados, si existiere.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evaluará si existe deterioro del valor de los inventarios, comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y ventas. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos y gastos de terminación y ventas, y se reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados con la provisión de inventarios por el valor neto de realización, si existiere.

En el caso de los activos que tienen origen comercial, cuentas por cobrar, la Compañía tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido, que se aplica con carácter general, excepto en aquellos casos en que exista alguna particularidad que hace aconsejable el análisis específico de cobrabilidad.

### **PASIVO:**

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

### **3.7 Cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2019**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)**

Las cuentas comerciales y otras cuentas a pagar corrientes se reconocen inicialmente a valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existiere, se reconocerán como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo, cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio de proveedores es de corto plazo.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como; obligaciones patronales y tributarias son reconocidos inicial y posteriormente a su valor nominal.

### 3.8 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas

En Cumplimiento con la Sección 33 “Información a revelar sobre partes relacionadas” en el Estado de Situación Financiera se presentan cuentas por cobrar y por pagar a cuentas relacionadas, se reconocen inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos los pagos realizados.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada periodo y la tasa de interés pactada con los socios (Interés implícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

#### a) Saldos con Partes Relacionadas:

El siguiente es un detalle con partes relacionadas:

<b>Saldos con Partes Relacionadas</b>		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Partes Relacionadas</b>		<b>Otras cuentas por pagar</b>	<b>Otras cuentas por pagar</b>
	US \$		
Goldenmob S.A.		601.962,54	601.962,54
Q building Four		624.671,47	628.204,37
	US \$	<u>1.226.634,01</u>	<u>1.230.166,91</u>

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2019**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)**

---

**b) Remuneraciones al personal clave de la empresa:**

La compañía reconoció en los resultados corrientes del año 2019, gastos por sueldos de la gerencia por un valor de US \$

**3.9 Provisiones y Contingencias**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estos.

**PATRIMONIO:**

**3.10 Capital Social**

El capital suscrito y pagado actualmente de la compañía está distribuido de la siguiente manera:

SOCIOS	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	NUMERO DE PARTIC.	TOTAL CAPITAL	%
Goldenmob S.A.	500,00	500	500,00	50%
Q building Dour LLC	500,00	500	500,00	50%
<b>TOTAL</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000,00</b>	<b>100%</b>

El capital social de la Compañía está constituido por 1.000 participaciones de un valor nominal de US \$ 1,00 cada una.

**3.11 Reserva Legal**

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar, por lo menos, el 20% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía.

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)

---

### 3.12 Otros Resultados Integrales

Los Otros Resultados Integrales corresponden: Superávit de Revaluación Acumulada de Propiedad, Planta y Equipo, Activos Intangibles y /o a las Pérdidas o Ganancias Actuariales, que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficios definidos.

## INGRESOS, COSTOS Y GASTOS:

### 3.13 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

El ingreso por actividades ordinarias se presenta neto de impuesto, descuentos, devoluciones o rebajas y deben ser reconocidos y registrados en los Estados Financieros.

### 3.14 Reconocimiento de gastos de administración y ventas

Los gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de bienes y servicios, y demás gastos asociados a la actividad administrativa y ventas.

### 3.15 Impuestos

#### i. Impuestos corrientes

El gasto por Impuesto a la Renta del periodo comprende el Impuesto a la Renta por pagar corriente y el impuesto diferido, de conformidad con la normativa tributaria vigente.

#### *Tarifas de Impuesto a la Renta:*

*Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades. – los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicaran la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:*

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)

---

- a. *La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya cumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley.*
- b. *Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.*

ii. **Impuestos Diferidos**

Los activos y pasivos por Impuestos diferidos, para el ejercicio actual, son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas para el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha del cierre de cada ejercicio.

Activos por Impuestos Diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionados con:

**Diferencias temporarias deducibles**

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de ganancias fiscales futuras, contra las que utilizar esas diferencias temporarias deducibles.

Pasivos por Impuestos Diferidos son las cantidades de impuestos sobre la renta a pagar en periodos futuros, relacionados con las diferencias **temporarias imponibles**.

Los activos por impuesto a la renta diferido, son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

**Principales reformas tributarias**

En el Registro Oficial N°111 del 31 de diciembre de 2019, se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, que establece reformas tributarias aplicables a partir el año 2020, a continuación, las siguientes:

**I. Dividendos**

- A. Sobre los dividendos y utilidades calculados después del pago de Impuesto a la Renta, distribuidos por sociedades**

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América-US \$)

---

Están exentos de la retención de Impuesto a la Renta, los dividendos a favor de otras sociedades nacionales, también se encuentran exentos las capitalizaciones de utilidades y la reinversión de utilidades.

**B. Nueva forma de cálculo en la distribución de dividendos:**

En la reforma a la Ley:

Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes en el Ecuador estarán sujetos en el ejercicio fiscal en el que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme a las siguientes disposiciones:

1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución (Dividendo) a todo tipo de contribuyente, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en Ecuador.
2. El ingreso gravado (dividendo) será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido.
3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes en el Ecuador, el ingreso gravado (dividendo) formará parte de su renta global, las sociedades que distribuyan los dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%), sobre dicho dividendo.
4. Las sociedades que distribuyen dividendos a personas naturales o sociedades no residentes en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto, aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley.
5. En el caso de la distribución se realice a no residentes fiscales en el Ecuador y el beneficiario efectivo será una persona natural residente fiscal en el Ecuador, se aplicará una tarifa de hasta el 25%.
6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla con el deber de informar sobre la composición societaria, se procederá a la retención del Impuesto a la Renta sobre los dividendos, con la máxima tarifa del Impuesto a la Renta de personas naturales (35%).

**C. Préstamos de dinero a socios, accionistas y partes relacionadas**

Cuando una sociedad otorgue préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considera como pago de dividendos anticipados, por lo tanto, la sociedad deberá efectuar la retención del impuesto a la renta del 25%, esta retención será declarada y pagada al mes siguiente y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración de impuesto a la renta.

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2019**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América-US \$)**

---

(\*) Partes relacionadas, las partes, en las que un mismo grupo de miembros, socios o accionistas participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de estas, así como los administradores o comisarios de la sociedad. Una sociedad respecto de los cónyuges, parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, entre otros.

**2. Jubilación Patronal y Desahucio**

1. **Ingresos:** Las provisiones efectuadas, para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio, que hayan sido utilizadas como gastos deducibles, conforme lo dispuesto en esta Ley, y que no se hayan efectivamente pagado, se contabilizarán como ingresos Gravados.
2. **Deducciones:** Las provisiones para atender el pago del desahucio y de pensiones jubilares patronales actuarialmente formuladas por las Empresas especializadas siempre que la segunda (Jubilación) cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Se refieren al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma Empresa; y
  - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por Empresas especializadas en administración de fondos autorizados.

**3. A continuación, vamos a ver las deducciones incluidas en la reforma:**

- ✓ **Publicidad y patrocinio,** se podrán deducir el 100% adicional para el cálculo de la base imponible del Impuesto a la Renta los gastos de publicidad y patrocinio realizado a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos previamente calificados por la entidad competente en la materia.  
Los gastos por organización y patrocinios de eventos artísticos y culturales hasta un 150% en total.
- ✓ **Pregrado y Postgrado,** los recursos y / o donaciones que se destinen en carrera de pregrado y postgrado a fines a las Ciencias de la Educación entregadas a las Instituciones de Educación Superior. La suma de estos gastos será deducible del Impuesto a la Renta hasta por un equivalente al 1% del ingreso gravado.

**4. Exenciones**

Exoneración del pago de impuesto a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas:

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2019**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América-US \$)**

---

- o) Servicios de infraestructura hospitalaria
- p) Servicios educativos
- q) Servicios culturales y artísticos en los términos y condiciones previstos en el reglamento

**5. Anticipo de Impuesto a la Renta**

El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del Impuesto a la Renta Causado del ejercicio 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

**6. Contribución de Impuesto a la Renta único y Temporal**

Las sociedades que realicen actividades económicas y que se hayan generado ingresos gravados declarados en el Impuesto a la Renta 2018, iguales o superiores a un millón de dólares (US \$ 1.000.000,00), pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos.

En ningún caso esta contribución será superior al 25% del Impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ingresos gravados Desde	Ingresos gravados Hasta	Tarifa
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

**Art. 57.-** La declaración y el pago de esta contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal, de conformidad con las condiciones y requisitos que establezca el Servicio de Rentas Internas, a través de resoluciones de carácter general.

Conforme con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el gravamen estipulado en la Reforma de la Ley, se encuentra en el alcance de la NIC 37, debido a que, al 31 de diciembre de 2019, existe una obligación presente de pago en los años 2020, 2021 y 2022, por ingresos causados en el año 2018. Por lo tanto, existe una obligación de constituir una provisión al 31 de diciembre de 2019.

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)

---

**7. Régimen Simplificado para Microempresas**

**Microempresas:** Hasta 9 trabajadores e ingresos menores a US \$ 300.000,00, quienes se acojan a este régimen cumplirán los siguientes deberes formales:

1. **Comprobantes de venta:** Los contribuyentes estarán obligados a entregar facturas según lo previsto en la normativa tributaria aplicable y solicitarán comprobantes de venta por sus adquisiciones de bienes y contratación de servicios,
2. **Contabilidad:** Estarán obligados a llevar contabilidad de conformidad con esta Ley;
3. **Presentación de declaraciones:** deberán presentar declaraciones de impuesto a la renta, al impuesto al valor agregado (IVA) y a los consumos especiales (ICE) semestralmente, conforme a lo previsto en este título; y,
4. Los demás que establezcan en el reglamento

**3.16 Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos para las Compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías**

En cumplimiento a lo establecido en la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delito y la Normas Prevención, Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo del 28 de diciembre de 2018, publicado en registro oficial No 396, establece:

Art. 1.- **Ámbito.** - La presente normativa regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, que deberán observar los sujetos obligados o compañías, reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que se dediquen a las actividades establecidas en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

La compañía INMOBUILDER CIA. LTDA. , cuya actividad principal es la construcción de todo tipo de edificios residenciales, la compra venta de inmuebles, su alquiler, y operación por cuenta propia y ajena, ejercer el negocio de administración de bienes inmuebles o raíces, pudiendo enajenarlos o gravarlos de cualquier forma, la participación la calidad de promotor o desarrollador de proyectos inmobiliarios, importar o exportar productos propios de su actividad comercial tales como acabados de construcción y, en general la prestación de servicios relacionados con la actividad inmobiliaria, tiene la obligación de cumplir con lo dispuesto en la Ley y las Normas Prevención Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo.

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2019**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)**

---

En nuestra opinión la compañía, cumple con las Normas y disposiciones “Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías.”

### **3.17 Estado de Flujos de Efectivo**

Flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión y financiamiento.

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- i. **Actividades de Operación:** actividades típicas de la compañía, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- ii. **Actividades de Inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo.
- iii. **Actividades de Financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- iv. **Flujos de Efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos; caja, bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

### **3.18 Principio de negocio en marcha**

Los Estados Financieros se preparan normalmente sobre la base de que la compañía está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, pero como se menciona en la opinión de auditores en el párrafo de énfasis:

Llamamos la atención sobre esta nota “Principio de Negocio en Marcha” de las cuentas anuales, que describe una incertidumbre, relacionada con la situación del País, que se ha visto muy afectada por la pandemia del Covid-19, lo que pone en riesgo el futuro de muchas empresas del país.

En el oficio de la Declaración de la Administración del 06 de Mayo del 2020 enviada a auditoría se manifiesta: A la fecha no podemos evaluar el nivel de riesgo de la empresa, con respecto a los ingresos, ya que la actividad principal de la empresa corresponde a arriendos, pero según nuestro

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2019**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)**

---

leal saber y entender, la empresa se mantendrá bajo la hipótesis de empresa en marcha a pesar de los efectos causados por pandemia del Covid-19, se prevé un planificación integral de la empresa, para mantener contactos con clientes, proveedores, buena relación con trabajadores y un seguimientos permanente de las causas y efectos en las actividades operacionales de la empresa.

### **3.19 Medio Ambiente**

Las actividades de la compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes Estados Financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

### **3.20 Cambios en políticas y estimaciones contables**

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018.

### **3.21 Estimaciones y juicios o criterios de la Administración**

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la administración se presentan a continuación:

**Pérdidas por Deterioro en Cuentas por Cobrar:** al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

**Vidas Útiles y Valores Residuales:** al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferentes a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

**Deterioro de Activos No Corrientes:** la compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente. (En caso de aplicar)

**Impuestos Diferidos:** Al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos como activos por impuestos diferidos en la medida que es

**INMOBUILDER CIA, LTDA.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2019**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)**

---

probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros. (En caso de aplicar)

#### **4. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS**

##### **4.1 Factores de Riesgo**

La Administración es responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua, se administran procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a las variaciones de inflación y variación de mercado.

##### **4.2 Riesgos propios y específicos:**

###### **i. Riesgos de tipo de cambios**

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras, como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

##### **4.3 Riesgos sistemáticos o de mercado:**

###### **i. Riesgo de interés**

La Compañía se ve expuesta a un riesgo normal, debido a que las operaciones financieras han sido realizadas a una tasa de interés variable, lo cual expone a la Compañía de posibles pérdidas por variaciones en la tasa de interés, sin embargo, debe anotarse que las tasas de interés no han variado significativamente en el tiempo.

###### **ii. Riesgo de inflación**

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

###### **iii. Riesgo de inflación liquidez**

Es el riesgo de que una entidad encuentra dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América–US \$)

---

**5. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE**

Con posterioridad al 31 de diciembre del 2019 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecte en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos, excepto por la situación del País se ha visto muy afectada por la Pandemia causado por el Covid-19 lo que pone en riesgo el futuro de muchas empresas, la Administración ha manifestado que la empresa seguirá con el principio de negocio en marcha, y mantendrá una política de control de las causas y efectos económicos que eventualmente podría afectar a la empresa.

**5.1 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros de la Compañía INMOBUILDER CIA. LTDA. , por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 serán aprobados de manera definitiva por la Junta de Socios de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

  
Ing. José Baum  
**GERENTE GENERAL**

  
Lcda. Lourdes Simbaña  
**CONTADORA**

**INMOBILIDER CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**  
**En dólares Americanos**

**NOTAS**

**ACTIVOS CORRIENTES**

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	Dic-19	Dic-18
Un resumen de esta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Caja	1.000,00	1.000,00
Bancos	10.455,61	167,20
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>11.455,61</b>	<b>1.167,20</b>

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES**

7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTES	Dic-19	Dic-18
Un resumen de esta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados - Locales	20.541,60	20.800,00
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES</b>	<b>20.541,60</b>	<b>20.800,00</b>

8 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	Dic-19	Dic-18
Un resumen de estas cuentas, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (IVA)	-	980,50
Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (RENTA)	5.265,12	1.766,12
<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>5.265,12</b>	<b>2.746,62</b>

9 INVENTARIOS	Dic-19	Dic-18
Un resumen de los inventarios es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Inventarios de obras inmuebles en la construcción para la venta	16.859,57	16.859,57
<b>TOTAL INVENTARIOS</b>	<b>16.859,57</b>	<b>16.859,57</b>

**ACTIVOS NO CORRIENTES**

10 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	Dic-19		Dic-18
Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:			
DETALLE	VALOR USD	ALTAS/BAJAS	VALOR USD
TERRENO-Costo Histórico antes de re expresiones o revaluaci	1.200.000,00	-	1.200.000,00
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)</b>	<b>1.200.000,00</b>	<b>-</b>	<b>1.200.000,00</b>

11 ACTIVOS INTANGIBLES	Dic-19		Dic-18
Un resumen de los activos intangibles es como sigue:			
DETALLE	VALOR USD	ALTAS/BAJAS	VALOR USD
Otros	-	(18.386,65)	18.386,65
<b>TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES NETO</b>	<b>-</b>	<b>(18.386,65)</b>	<b>18.386,65</b>

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**  
**En dólares Americanos**

**PASIVOS CORRIENTES**

**12 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES**

<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTES</b>	<b>Dic-19</b>	<b>Dic-18</b>
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Cuentas y Documentos por pagar proveedores corrientes no relacionados locales	4,17	275,54
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES</b>	<b>4,17</b>	<b>275,54</b>

**13 OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES**

<b>ACCIONISTAS, SOCIOS, PARTICIPES, BENEFICIARIO U OTROS TITULARES DE DERECHO</b>	<b>Dic-19</b>	<b>Dic-18</b>
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Accionistas, Socios, Participes, Beneficiario u Otros Titulares de derecho por pagar local	601.952,54	601.952,54
Accionistas, Socios, Participes, Beneficiario u Otros Titulares de derecho por pagar del e	624.671,47	628.204,37
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES</b>	<b>1.226.634,01</b>	<b>1.230.166,91</b>

<b>DIVIDENDOS POR PAGAR</b>	<b>Dic-19</b>	<b>Dic-18</b>
Un resumen de dividendos por pagar es como sigue:		
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Dividendos por pagar en efectivo	-	27.308,93
<b>TOTAL DIVIDENDOS POR PAGAR</b>	<b>-</b>	<b>27.308,93</b>
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES</b>	<b>1.226.634,01</b>	<b>1.257.475,84</b>

<b>14 IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR DEL EJERCICIO</b>	<b>Dic-19</b>	<b>Dic-18</b>
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	490,51	341,00
<b>TOTAL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR</b>	<b>490,51</b>	<b>341,00</b>

<b>15 OTROS PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>Dic-19</b>	<b>Dic-18</b>
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Otros (Incluye la Administración Tributaria 103 -104)	23.386,58	-
<b>TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>23.386,58</b>	<b>-</b>

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**  
**En dólares Americanos**

**PATRIMONIO**

16 CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	Dic-19	Dic-18
Un resumen del capital suscrito es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>Capital Suscrito o asignado</b>		
Goldenmob S.A.	500,00	500,00
Q BUILDING FOUR LLC	500,00	500,00
<b>TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>

17 RESERVAS	Dic-19	Dic-18
Un resumen de esta cuentas es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Reserva Legal	70,14	9,69
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>70,14</b>	<b>9,69</b>

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como Reserva Legal, hasta que se alcancen como mínimo el 20% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

18 RESULTADOS ACUMULADOS	Dic-19	Dic-18
Un resumen de resultados acumulados es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	1.183,98	55,43
(-) Pérdidas de ejercicios anteriores	(386,58)	(386,58)
Utilidad del ejercicio	1.739,09	1.189,12
<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>2.536,49</b>	<b>857,97</b>

**CUENTAS DE RESULTADOS**

19 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	Dic-19	Dic-18
Un resumen de esta cuenta es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Obtenidos por arrendamiento operativo	48.000,00	20.000,00
<b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>48.000,00</b>	<b>20.000,00</b>

**INMOBUILDER CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**  
**En dólares Americanos**

20 GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION	Dic-19	Dic-18
Un resumen de gastos de venta y administración es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS</b>		
Honorarios, profesionales y dietas	3.500,00	4.057,04
<b>OTROS GASTOS</b>		
Transporte	-	3,00
Gastos de gestión	4.017,86	-
Suministros herramientas materiales y repuestos	12,58	-
Mantenimiento y reparaciones	28.329,69	11.038,13
Impuestos contribuciones y otros	9.721,69	2.503,40
Servicios públicos	171,82	611,83
Otros	1,60	223,61
<b>TOTAL GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION</b>	<b>45.755,24</b>	<b>18.437,01</b>

21 GASTOS NO OPERACIONALES	Dic-19	Dic-18
Un resumen de gastos no operacionales es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		
Costos bancarios, comisiones, honorarios, Tasas entre otros- NO relacionadas locales	15,16	32,87
<b>TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>15,16</b>	<b>32,87</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>45.770,40</b>	<b>18.469,88</b>

22 CONCILIACION TRIBUTARIA	Dic-19	Dic-18
Según Art. 46 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	2.229,60	1.530,12
<b>(=) Base de Cálculo de Participación a Trabajadores</b>	<b>2.229,60</b>	<b>1.530,12</b>
<b>DIFERENCIAS PERMANENTES</b>		
(+) Gastos no Deducibles Locales	-	19,88
<b>Utilidad Gravable (Pérdida Sujeta a Amortización)</b>	<b>2.229,60</b>	<b>1.550,00</b>
Impuesto a la Renta Causado ( 22%)	(490,51)	(341,00)
<b>UTILIDAD / PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>1.739,09</b>	<b>1.189,12</b>

  
 Ing. José Ramón  
**GERENTE GENERAL**

  
 Leda Lourdes Simbatta  
**CONTADORA**