

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO 2019

NOTA 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

ANTECEDENTES

La Compañía "MBCA INMOBILIARIA MBSAUP" S.A. E.S.P.A., se constituyó bajo escritura pública celebrada el 29 de Noviembre de 2014, ante la Notaria Tercera del Cantón Robleño, Dra. María Cristina Mora Bascos, misma que fue inscrita el 11 de diciembre de 2014, bajo el registro No. 1670 e inscripción No. 325 del Registro Mercantil del mismo Cantón.

DURACIÓN

La Compañía tendrá una duración de once años, contados desde la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil del cantón Robleño. La Compañía podrá disolverse antes del vencimiento del plazo indicado, o podrá prorrogarse, sujetándose, en cualquier caso, a las disposiciones legales aplicables.

DOMICILIO

De nacionalidad ecuatoriana, el domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Robleño, provincia de Chimborazo, pudiendo establecer sucursales, agencias, oficinas de representación tanto dentro del país como en el exterior.

OBJETO SOCIAL

El objeto social de la Compañía comprende la actividad especializada de explotación de bienes inmuebles; en consecuencia la actividad empresarial única antes referida comprenderá, entre otras, las siguientes actividades, de las cuales se podrán cumplir, individual o conjuntamente, dos o más de las mismas, progresiva o sucesivamente, durante el plazo del contrato social:

- Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para situaciones, centros comerciales y ferreños;
- Alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar para periodos largos, en general por meses o por años;

a) Promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios;

d) Utilización y parcelación de predios inmuebles en lotes, sin mejora de los terrenos.

En general, para la realización de su objeto social, la Compañía, podrá ejecutar y celebrar todos los actos y contratos que razonablemente le fueren necesarios o apropiados.

En particular para la realización, la Compañía podrá ejecutar y celebrar toda clase de actos y contratos relacionados directamente con su objeto social, así como todos los que tengan como finalidad ejercer los derechos o cumplir con las obligaciones derivadas de su existencia y de su actividad.

CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía es de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD. 1.000,00), dividido en MIL (1.000) participaciones sociales de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD. 1,00) cada una.

NOTA 2. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

En resumen, las prácticas contables más significativas, utilizadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros, se basan en la acumulación y conforme a Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), utilizadas en el Ecuador, como manda la Superintendencia de Compañías, en su Resolución Nº 08.02GC-015 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial Nº 498 del 31 de diciembre de 2008, entre otras disposiciones emitidas por el organismo de control.

a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía se preparan en moneda ecuatoriana a nivel nacional, dólares americanos, y el control se hace con base a precios históricos vigentes a las fechas en que ocurrieron las transacciones, bajo el sistema de devengado.

b) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras instituciones financieras con vencimientos originales de tres meses o menos.

c) Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes

Representa los derechos de voto a los clientes relacionados y no relacionados, otorgados en ingresos de actividades ordinarias, en relación directa del activo corriente a su valor nominal.

a) Detentores de Ações Financeiras

La Compañía establece una prima para pérdidas por deudores de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia sustancial de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o muera o que las pagos se consideren indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

Al 31 de diciembre de 2010, a criterio de la administración no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

a) Documentos y Cuentas por Pagar a Proveedores

Las obligaciones de pago a favor de proveedores relacionados, relacionados y otros, generadas en el curso normal del negocio, se registran en el pasivo corriente, cuando su plazo de vencimiento sea de corto plazo.

a) **Mapa de Activos y Pasivos Financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la entidad transfiere el activo a un tercero sin retener, sustancialmente, los riesgos y beneficios del activo. Un activo financiero es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía representadas en el contrato se han liquidado o extinguido.

and *Artemisia tridentata*

Se registran las actitudes positivas para ser vendidas, y los consumidores en el curso normal de operación.

Medición inicial: los inventarios se toman por su costo, al cual incluye precio de compra, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición e impuestos para darles su

condición y/o ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas, y otras partidas similares.

Medición Posterior: el costo de los inventarios se mide al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos y gastos estimados de comercialización, y los necesarios para llevar a cabo su venta.

h) Propiedad, Planta y Equipo

Sobre el monto y valores iniciales de su constitución, la Entidad registra los incrementos al costo y existe a la fecha, un activo valorizado de los Activos Fijos.

Las propiedades y equipos son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas, pérdidas por deterioro, en caso de haberse producido. El costo incluye el precio de adquisición después de disminuir cualquier descuento o rebaja, los costos directamente atribuibles a la utilización del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que puedan operar de la forma prevista por la Administración. Los otros desembolsos posteriores que corresponden a reparaciones así como mantenimiento, son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

ii) Depreciación

Los activos sujetos a depreciación, se han provisionado por el periodo 2016, según la tabla vigente y se aplica el método legal o porcentual, que está autorizado por el SRI.

Los porcentajes de depreciación aplicados son:

Tipo de bienes	Porcentaje	Número de años
Maquinaria y equipo	10%	an 10 años
Muebles y Enseres	10%	an 10 años
Equipos de Computación	33%	an 3 años
Vehículos	20%	an 5 años

j) Deterioro de Activos no Financieros (Propiedad, Planta y Equipo)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al

Esta conformidad por los diferentes resultados entre los simulados con:

Participación Trabajadores: otorgada en función del 15% de la utilidad neta anual antes del impuesto a la renta, de acuerdo a la legislación ecuatoriana vigente.

Los aportes, préstamos y fondos de reserva del personal están siendo cancelados oportunamente al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Activos por Impuestos Corrientes.— un solo grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto a la renta, así como los activos de impuesto a la renta que no han sido concedidos.

Pagos por Impuestos Corrientes: Conformado por las Obligaciones con la Administración Tributaria por retenciones en la fuente de IVA y RENTA, así como el Impuesto a la Renta por Pagos del Ejercicio.

La Entidad ha cumplido con todos los impuestos generados en el ejercicio fiscal, habiendo pagado, pagado y provisionado oportunamente: el Impuesto a la Renta, el Impuesto al Valor Agregado (IVA), Retenciones en la Fuente (RF), entre otros.

n) Capital social

Representa el monto adeudado del capital a los socios. Se mide a su valor nominal.

o) Resultados Acumulados

Se conforma por los resultados netos acumulados y del ejercicio, sobre los cuales los socios determinarán su destino definitivo mediante resolución de la Junta General de Socios.

p) Distribución de Dividendos

Los dividendos a los socios de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros del período en el que los dividendos hayan sido aprobados por los socios de la Compañía.

q) Ingresos Acumulados

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado y por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos que se revelan no incluyen IVA.

La Entidad registra mayores ingresos por actividades de compra-venta de bienes inmuebles a cambio de una retribución a por comisión, que se contabilizan en forma acumulativa durante el año económico.

r) Costos y Gastos

La Compañía genera costos y gastos, propios del giro del negocio, como son gastos del personal, honorarios, gastos de publicidad, impuestos y contribuciones, entre otros gastos de operación no menos importantes.

s) Otros ingresos

Todos los demás ingresos son reconocidos y registrados cuando se efectúan las transacciones correspondientes.

DETERMINACIÓN DE RIESGOS

MEDIO AMBIENTE

Las actividades de la Compañía no están dentro de las que pudieran generar un impacto negativo en el medio ambiente. Al cierre de los estados

Siempre no existen obligaciones para intermediar o representar a terceros.

GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objeto de identificar, evaluar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Entidad revisa regularmente el programa de gestión de riesgos con el objeto de que revelen los cambios en las condiciones del mercado, construyendo un ambiente de control distinguido en el cual todos los colaboradores entiendan sus roles.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado se relaciona con la posible disminución en sus resultados, generado por las fluctuaciones de precios sufridas en el entorno en el cual se encuentra inmersa, ya sea por variaciones en el tipo de cambio, en los tasas de interés o en los precios de venta de productos o servicios que comercializa.

- i. **Riesgo de tasa de interés:** es la exposición de los instrumentos financieros a las variaciones del tipo de interés que se puedan producir, en cualquier momento.

En el periodo analizado la Compañía realizó operaciones de crédito, las cuales no generan ningún tipo de interés, de modo que no se ha registrado ninguna variación en estas transacciones.

- ii. **Riesgo de tipo de cambio:** se asocia con la forma como fluctúa el tipo de cambio de una moneda frente a otra, y que afecta especialmente a las entidades que tienen transacciones que impliquen un cambio de divisas.

Durante el periodo analizado la Compañía no registró operaciones que impliquen el cambio de moneda.

- iii. **Riesgo del precio:** es el riesgo de variaciones en el valor de mercado de determinados activos, como consecuencia de modificaciones en sus precios, distintos de las tasas de interés o del tipo de cambio. Se aplica básicamente a materias primas utilizadas o instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía no registra operaciones comerciales con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito hace referencia a la incertidumbre financiera relacionada con el cumplimiento de obligaciones asumidas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la Compañía.

Los instrumentos financieros que relacionan a la Compañía con este riesgo están concentrados principalmente en la cuenta clientes, originado por las ventas a crédito que efectúa la Compañía.

La Compañía como política interna revisa regularmente la antigüedad de los saldos de los Clientes, con el objeto de evaluar oportunamente la gestión de cobranza, por medio de comunicaciones a los encargados del manejo de la cartera.

Riesgo de Liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad que tiene la empresa para poder cumplir con sus obligaciones de corto plazo. La exposición en este riesgo se encuentra presente en aquellas obligaciones que mantiene la Compañía con terceros; el enfoque de la Entidad para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, sin generar pérdidas o pérdidas en riesgo la reputación de la Compañía.

Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos

La administración de la empresa en atención a Art. 1, Ley Orgánica de Prevención, Detección y Sanción del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, ha tenido cuidado de controlar y evitar cualquier vinculación con el lavado de activos o financiamiento de delitos. En concordancia con el Art. 317 del Código Orgánico Integral Penal (COIP), entendiéndose que el Lavado de Activos es el mecanismo a través del cual se oculta o disimula la naturaleza o el verdadero origen, ubicación, procedencia o control de dineros provenientes de actividades ilegales, tanto en moneda nacional como extranjera, para introducirlos como legítimos dentro del sistema económico de un país.

DETALLE	AGO 2019	AGO 2018
CAJAS		187.44
Caja General	187.33	187.44
Caja Oficina Atención al Cliente	205.00	-
RAMOS LOCALES	-	-
Ramos Pánela	51,260.30	-
Ramos Pánela	50.24	-
Expendidos del Arqueo y Cheque Rápido	2,290.62	-
Ramos Intermedios 2000/2000	14,570.00	-
TOTAL	6,068.42	187.44

NOTA 4. ACTIVOS FINANCIEROS

DETALLE	MAY 2018	AGO 2018
(INGROMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR)		
Cuentas Locales		335,721.12
Cuentas Por Recaudaciones Locales	5,498.00	-
Cuentas y Distribuciones por Cuentas Vistas	5,000.00	-
Cuentas y Distribuciones por Cuentas Faltas	90,798.00	-
TOTAL	111,296.00	335,721.12

NOTA 8. INVENTARIOS

DETALLE	AÑO 2019	AÑO 2018
Instituto de Obras en Proceso	-	2,701,330
Instituto de Productos Terminados	5,137,000.00	587,438.00
Reservaciones de Trabajo	-	-
Cuentas por Cobrar	2,604,590.45	30,357.79
TOTAL	7,741,590.45	33,497.08

b) Constituyen inventarios para la venta para el cumplimiento con el giro de negocio de la compañía. Los inventarios están anteriormente reconocidos a terceros, estas constituyen que son de propiedad de la compañía. En nuestra revisión efectuada se identificó que según el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 el rubro Otros en Construcción mantiene un valor de \$484.840,42 valor que no se ha podido identificar al total en su totalidad y que según los libros auxiliares presentados por la administración el valor del rubro antes mencionado asciende a \$367.527,38 valor que no se concilia con el saldo reflejado en el estado de situación financiera al finalizar el periodo económico, razón suficiente para expresar una salvedad de opinión hasta que se concilie el rubro indicado.

NOTA 6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de servicios y otros pagos anticipados se muestran a continuación:

DETALLE	ARO 2019	ARO 2018
Anticipos a Proveedores	36.379,00	130.718,11
TOTAL	36.379,00	130.718,11

Se componen de valores entregados a proveedores de bienes y servicios necesarios para el desarrollo de actividades operacionales y se presentan de forma razonable.

NOTA 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos determinados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se desglosan de la siguiente manera:

DETALLE	ARO 2019	ARO 2018
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR (EMPRESA)		
Retenciones del impuesto a la renta	12.943,58	12.943,58
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA		
Anticipo de impuesto a la renta	5.618,04	10.284,32
Pérdida	737,35	-
TOTAL	19.437,97	23.437,90

Se generan por el concepto anticipos, otras obligaciones pagado a la administración tributaria y que se constituyen como créditos a favor de la empresa, mismos que se reflejan de forma razonable.

Salarios Profesionales	-	100.00
Salarios profesionales de otros no	100.00	-
Pagos a socios y administradores	25.50	-
Salarios de otros	-	54.83
Salarios Profesionales y Comisiones	-	8.91
Transferencias de Bienes Muebles	18.71	678.90
Otros intereses Aplicable	228.10	28.51
RENTAS POR PAGAR	788.31	405.44
10% Retención del IVA	-	1.20
10% Retención del IVA	442.00	203.34
10% Retención del IVA	940.00	388.25
IMPUESTO POR PAGAR	-	-
Impuesto por pagar	-	-
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	-	5,839.88
Impuesto a la Renta Cuadrado	-	5,839.88
CON EL IVA	5,115.85	4,744.00
Aportes 21.00% por pagar	1,146.00	910.44
Prófiteros 10.00	-	(57.04)
Prófiteros 10.00% por pagar	3,408.31	3,387.25
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEA	13,175.83	14,852.00
Remuneraciones por pagar	24.83	1,944.41
Declaración Tercer sueldo por pagar	1,677.50	142.75
Declaración Cuarto sueldo por pagar	1,640.00	1,000.00
Varaciones por pagar	2,413.57	1,133.80
PARTICIPACION TRABAJADORES POR	36,146.89	4,887.75
10% Participación a Trabajador	36,146.89	4,887.75
TOTAL	55,990.00	71,890.04

Señal obligaciones que la compañía mantiene con la administración tributaria, por concepto de obligaciones laborales y beneficios sociales que se liquidan mensualmente según corresponden su exigibilidad.

NOTA 11. ANTICIPOS DE CLIENTES

Los saldos determinados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

DETALLE	AÑO 2019	AÑO 2018
Anticipo Clientes Varios	-	125,000.00
Anticipo Clientes Terceros	243,129.00	-
TOTAL	243,129.00	125,000.00

Los saldos presentados son obligaciones a corto plazo y corresponden a valores recibidos de clientes que se cancelan al término del periodo contable, presentándose mensualmente.

NOTA 14. INGRESOS

Según el estado de resultados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta de ingresos revela el siguiente detalle:

DETALLE	AÑO 2019	AÑO 2018
Venta de Bienes	275,420.00	1,803,838.48
Descuentos en Ventas	-	540.34
Otros Ingresos	-	625.34
Ingresos Ganados	6.78	-
Otros Ingresos No Operacionales	5,000.00	-
TOTAL	280,426.78	1,804,922.96

Son ingresos de actividades ordinarias que se generan producto de sus actividades operacionales en las que la entidad transfiere los riesgos al comprador. Los rubros anteriormente indicados son medidos a su valor razonable.

NOTA 15. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN

Los costos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de costo de ventas y producción se muestran a continuación:

DETALLE	AÑO 2019	AÑO 2018
Costo de Producción	32,000.40	1,452,375.34
Costos Prepagados por Inventario	-	136,418.43
TOTAL	32,000.40	1,588,793.77

El costo de producción y ventas necesario para desarrollar las actividades ordinarias de la empresa se miden con fiabilidad y se reconocen al finalizar el período.

NOTA 16. GASTOS

Los gastos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de gastos se componen de la siguiente forma:

DETALLE	AÑO 2019	AÑO 2018
Gastos de Personal de Ventas	61,432.50	27,054.51
Gastos de Personal de Ventas	-	125,538.57
Gastos de Personal de Administración y	10,100.00	-
Gastos de Personal de Administración	-	94,806.72
Gastos de Personal de Administración	60,838.24	91,190.15
Gastos de Personal de Administración y otros	5,544.44	-

Gastos financieros	148.38	721.52
Otros gastos	-	-
Gastos no clasificables	139.55	-
TOTAL	287.93	721.52

Los gastos incurridos se miden fielmente de forma acumulativa y de forma razonable se concilian en las referidas cuentas.

NOTA 17. OTROS ASUNTOS - REFORMAS TRIBUTARIAS

El mes de 31 de diciembre del 2019 según el Suplemento - Registro Oficial N° 111 se publicó la LEY ORGÁNICA DE SIMPLIFICACIÓN Y PROGRESIVIDAD TRIBUTARIA.
 Las principales modificaciones y reformas que introdujo el cuerpo legal la citada ley se encuentran las siguientes:

Se sustituye el Art. 41 de la LRTI, por el siguiente "Art. 41.- Pago del impuesto. - Los sujetos pasivos deberán efectuar el pago del impuesto a la renta en los plazos y en la forma que establece el reglamento. 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 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. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán en el reglamento."

Se incluye el REGIMEN IMPOSITIVO PARA MICROEMPRESAS "Art. 97.15.- Régimen para microempresas. - Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, el valor agregado y a los impuestos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley."

Los contribuyentes que pertenecerán al régimen indicado en el párrafo anterior en su primer año de actividad a lo establecido en Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, a excepción de los que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

Art. 97.22.- Tasa del impuesto a la renta. - Los contribuyentes disminuirán el impuesto a la renta aplicando la tasa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por servicios factibles a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del

de reducir un contagio masivo de la población. Posteriormente la Organización Mundial de la Salud declara pandemia a nivel mundial, los efectos generados por las decisiones tomadas por el Gobierno nacional han ocasionado una paralización económica en los diferentes sectores económicos que hasta la fecha de este informe limita ser estimados con relación al futuro.

NOTA 19. LOS ESTADOS DE LOS FLUJOS DEL EFECTIVO Y CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.

Los estados financieros de flujos del efectivo y evolución de los patrimonios presentados por la administración de la empresa, son documentos que guardan conformidad con las normas internacionales de contabilidad.
